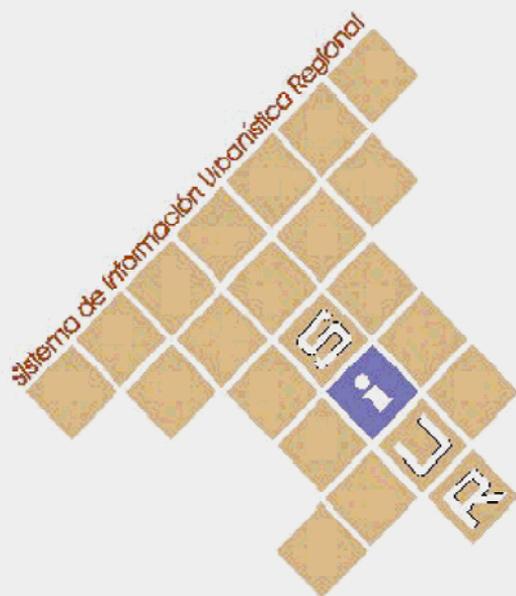


Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Miraflores de

la Sierra

1997



Consejería de Obras Públicas
Urbanismo y Transportes

Dirección General de Urbanismo y
Planificación Regional



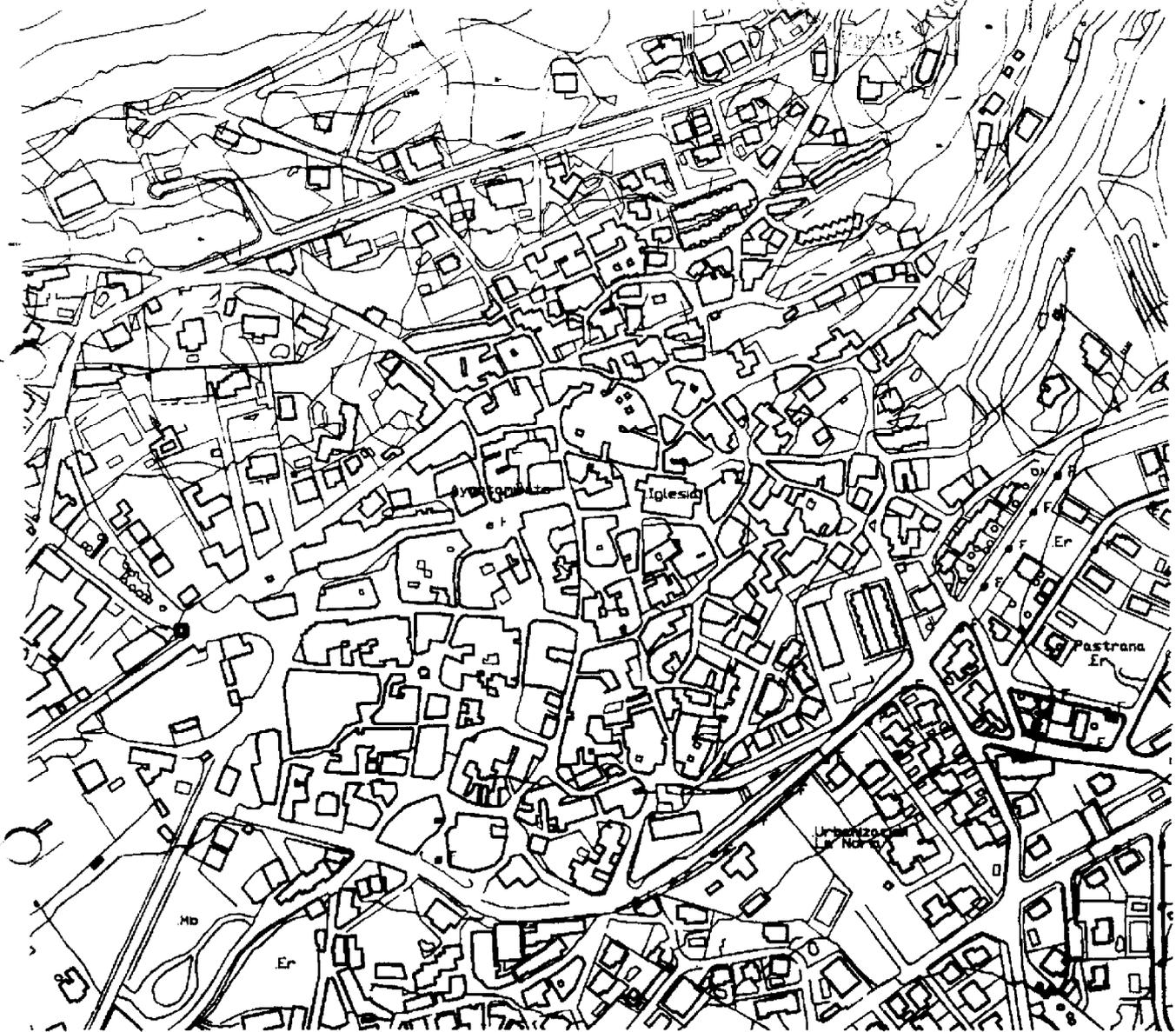
Comunidad de Madrid

Normas
Urbanísticas



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE MIRAFLORES DE LA SIERRA
MADRID

Pl. Probación / Revisión
dia 2.1.97
EL SECRETARIO



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL AMBITO MUNICIPAL DE
MIRAFLORES DE LA SIERRA
MADRID

TOMO II DE V
NORMAS URBANISTICAS

DIRECTOR DEL EQUIPO REDACTOR
ARQUITECTO URBANISTA



Ingenieros Consultores

MIRAFLORES DE LA SIERRA

1996

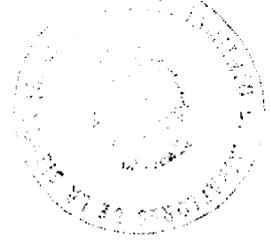


NORMAS SUBSIDIARIAS DE AMBITO MUNICIPAL DE
MIRAFLORES DE LA SIERRA (MADRID)

DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL

NORMAS URBANISTICAS

1996



Equipo Redactor

Nines Ayala Muñoz
Arquitecto Urbanista

Urbanismo y Tráfico, S.A.
Ingenieros Consultores

I N D I C E



CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

- Artículo 1.1. Objeto, naturaleza y características.
 - 1.1.1. Objeto y fundamento. (I)
 - 1.1.2. Revisión y adaptación.(I)
 - 1.1.3. Características.(I)
- Artículo 1.2. Ambito de aplicación. (I)
- Artículo 1.3. Vigencia.(I)
- Artículo 1.4. Efectos.
 - 1.4.1. Publicidad (I)
 - 1.4.2. Obligatoriedad (I)
 - 1.4.3. Ejecutoriedad (I)
- Artículo 1.5. Revisión, modificación y suspensión.
 - 1.5.1. Elementos estructurantes.(I)
 - 1.5.2. Revisión.(I)
 - 1.5.3. Modificación puntual (I)
 - 1.5.4. Suspensión.(I)
- Artículo 1.6. Afecciones.
 - 1.6.1. Afecciones.(I)
 - 1.6.2. Normativa básica. (I)
- Artículo 1.7. Contenido documental. Normas de Interpretación.
 - 1.7.1. Contenido documental. (I)
 - 1.7.2. Normas de interpretación.(I)

CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

- Artículo 2.1. Clasificación del suelo.
 - 2.1.1. División urbanística.(I)
 - 2.1.2. División en razón del planeamiento. (I)
- Artículo 2.2. Sistemas generales y locales.
 - 2.2.1. Definición.(I)
 - 2.2.2. Delimitación.(I)
- Artículo 2.3. Construcciones e instalaciones de carácter provisional. (I)
- Artículo 2.4. Regulación de Derechos y cargas de la propiedad del suelo.(I)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE EMPRESAS PÚBLICAS,
SERVICIOS Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA ÚNICAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
ENCARGADO



CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

- Artículo 3.1. Condiciones Generales para su desarrollo.
- 3.1.1. Ejecución directa. (I)
 - 3.1.2. Competencias en el desarrollo del planeamiento. (I)
- Artículo 3.2. Tipos de Planes y Proyectos:
- 3.2.1. Objeto. (I)
 - 3.2.2. Tipos. (I)
 - 3.2.3. Planes Parciales. (I)
 - 3.2.4. Planes Especiales. (I)
 - 3.2.5. Estudios de Detalle. (II)
 - 3.2.6. Proyectos de Urbanización. (II)
 - 3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias. (I)
 - 3.2.8. Proyectos de Reparcelación. (I)
 - 3.2.9. Proyectos de Compensación. (I)
 - 3.2.10. Proyectos de Expropiación. (I)
 - 3.2.11. Proyectos de Parcelación. (I)
- Artículo 3.3. Condiciones de actuación y ejecución de las Normas Subsidiarias.
- 3.3.1. Ambitos de actuación. (I)
 - 3.3.2. Determinación del sistema de actuación. (I)
 - 3.3.3. Convenios urbanísticos. (I)
 - 3.3.4. Sistema de Compensación. (I)
 - 3.3.5. Sistema de Cooperación. (I)
 - 3.3.6. Sistema de Expropiación. (I)
 - 3.3.7. Sistema de Ejecución. (I)
 - 3.3.8. Cesiones obligatorias. (I)
 - 3.3.9. Costes de la urbanización. (I)
 - 3.3.10. Conservación de la urbanización. (I)
 - 3.3.11. Derecho a edificar. (I)
- Artículo 3.4. Ordenes de ejecución.
- 3.4.1. Actos sujetos a licencia. (I)
 - 3.4.2. Régimen general. (I)
 - 3.4.3. Procedimiento. (I)
 - 3.4.4. Autorizaciones concurrentes. (I)
 - 3.4.5. Caducidad y prórroga. (I)
 - 3.4.6. Licencia de primera ocupación y cambios de uso. (I)
 - 3.4.7. Cédula urbanística y alineación oficial. (I)
 - 3.4.8. Ordenes de ejecución. (I)
 - 3.4.9. Declaración de estado ruinoso. (I)
 - 3.4.10. Obra menor. (I)

CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE USO.

- Artículo 4.1. Definición y tolerancia entre usos. (I)
- Artículo 4.2. Niveles de desagregación de usos.
- 4.2.1. Definición de niveles. (I)
 - 4.2.2. Interrelación entre niveles. (I)
 - 4.2.3. Definición de usos en las Normas. (I)
- Artículo 4.3. Usos globales.
- 4.3.1. Tipos. (I)
 - 4.3.2. Subdivisión. (I)



Artículo 4.4. Usos Pormenorizados.

- 4.4.1. Clasificación. (I)
- 4.4.2. Uso de vivienda. (I)
- 4.4.3. Terciario
- 4.4.4. Uso agropecuario. (II)
- 4.4.5. Uso industrial. (II)
- 4.4.6. Uso almacén. (II)
- 4.4.7. Uso garaje-aparcamiento. (II)
- 4.4.8. Uso de reunión y espectáculos. (II)
- 4.4.9. Uso educativo. (II)
- 4.4.10. Uso sanitario. (II)
- 4.4.11. Uso deportivo. (II)
- 4.4.12. Uso de servicios urbanos e infraestructuras. (II)
- 4.4.13. Espacios libres y zonas verdes. (I)

Artículo 4.5. Usos en suelo no urbanizable

- 4.5.1. Tipos. (I)
- 4.5.2. Conservación y regeneración de la naturaleza. (II)
- 4.5.3. Esparcimiento y ocio. (II)
- 4.5.4. Actividades agrarias y ganaderas (II)
- 4.5.5. Construcciones e instalaciones (II)
- 4.5.6. Equipamiento auxiliar. (II)
- 4.5.7. Actividades industriales. Industria extractiva. (II)
- 4.5.8. Infraestructura. (II)

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

Artículo 5.1. Condiciones que afectan a la parcela.

- 5.1.1. Alineaciones actuales. (I)
- 5.1.2. Alineaciones oficiales. (II)
- 5.1.3. Frente de parcela. (I)
- 5.1.4. Fondo de la edificación. (I)
- 5.1.5. Fondo máximo edificable. (I)
- 5.1.6. Parcela. (I)
- 5.1.7. Parcela edificable. (I)
- 5.1.8. Parcela indivisible. (I)
- 5.1.9. Parcela mínima edificable. (I)
- 5.1.10. Retranqueo. (I)

Artículo 5.2. Condiciones de volúmen.

- 5.2.1. Altura de la edificación. (I)
- 5.2.2. Medición de alturas. (I)
- 5.2.3. Altura máxima permitida. (I)
- 5.2.4. Altura total del edificio o de coronación. (I)
- 5.2.5. Altura de pisos. (I)
- 5.2.6. Altura libre de pisos. (II)
- 5.2.7. Construcciones permitidas por encima de la altura. (I)
- 5.2.8. Retranqueos obligatorios. (II)
- 5.2.9. Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales. (II)
- 5.2.10. Terrazas entrantes. (II)
- 5.2.11. Salientes respecto a las alineaciones oficiales. (II)
- 5.2.12. Cuerpos volados macizos. (II)
- 5.2.13. Balcones, cornisas y aleros. (II)
- 5.2.14. Edificabilidad. (I)
- 5.2.15. Edificabilidad máxima. (I)
- 5.2.16. Superficie construida por planta. (I)
- 5.2.17. Superficie total construida. (I)
- 5.2.18. Superficie máxima edificable. (I)
- 5.2.19. Superficie útil. (I)
- 5.2.20. Volúmen total edificado. (I)
- 5.2.21. Volúmen máximo edificado. (I)

- 
- Artículo 5.3. Condiciones exteriores de la edificación.
- 5.3.1. Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana.(II)
 - 5.3.2. Conservación de edificios.(II)
 - 5.3.3. Pasajes comerciales y soportales.(II)
 - 5.3.4. Cerramientos de locales en planta baja.(II)
 - 5.3.5. Protecciones.(II)
 - 5.3.6. Patios. Clasificación.(II)

- Artículo 5.4. Condiciones interiores de la edificación.
- 5.4.1. Condiciones de los locales habitables.(I)
 - 5.4.2. Sótanos y semisótanos.(I)
 - 5.4.3. Nivel de la planta baja.(I)
 - 5.4.4. Accesos a los patios.(I)

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN.

- Artículo 6.1. Finalidad y grado de urbanización.
- 6.1.1. Finalidad.(I)
 - 6.1.2. Grado de urbanización.(I)
 - 6.1.3. Condiciones previas a la redacción de los proyectos de urbanización (I)
- Artículo 6.2. Clasificación del sistema viario.
- 6.2.1. Objeto. (II)
 - 6.2.2. Tipos.(II)
- Artículo 6.3. Condiciones de trazado.
- 6.3.1. Trazado de una vía (II)
 - 6.3.2. Estándares de trazado (II)
 - 6.3.3. Sección longitudinal (II).
 - 6.3.4. Sección transversal (II).
 - 6.3.5. Áreas de giro en vías de fondo de saco (II).
 - 6.3.6. Aceras (II).
- Artículo 6.4. Pavimentación y encintado.(II)
- Artículo 6.5. Abastecimiento de agua.(II)
- Artículo 6.6. Evacuación de aguas residuales y pluviales. Depuración.(II)
- Artículo 6.7. Suministro de Energía eléctrica.(II)
- Artículo 6.8. Iluminación.(II)
- Artículo 6.9. Otros servicios.(II)
- Artículo 6.10. Plantaciones (jardinería y arbolado). (II)

CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

- Artículo 7.1. Alcance y contenido.
- 7.1.1. Alcance.(II)
 - 7.1.2. Contenido.(II)
 - 7.1.3. Responsabilidades.(I)



Artículo 7.2. Protección medioambiental.

- 7.2.1. Alcance y contenido.(II)
- 7.2.2. Vertidos sólidos.(II)
- 7.2.3. Vertidos líquidos.(II)
- 7.2.4. Vertidos gaseosos.(II)
- 7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria. (II)
- 7.2.6. Protección contra incendios.(II)
- 7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.(II)

Artículo 7.3. Protección paisajística y de la escena urbana.

- 7.3.1. Protección del perfil del núcleo.(II)
- 7.3.2. Hallazgos de interés.(II)
- 7.3.3. Protección del paisaje.(II)
- 7.3.4. Conservación del trazado y características del viario.(II)
- 7.3.5. Conservación de los espacios libres.(II)
- 7.3.6. Arbolado y vegetación.(II)
- 7.3.7. Cerramiento de parcelas.(II)
- 7.3.8. Cerramientos de solares.(II)
- 7.3.9. Supresión de barreras físicas.(I)
- 7.3.10. Mobiliarios urbanos.(II)
- 7.3.11. Anuncios(II)
- 7.3.12. Señalización de tráfico.(II)
- 7.3.13. Tendido y elementos de infraestructuras y servicios.(II)
- 7.3.14. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.(II)
- 7.3.15. Servidumbres urbanas.(I)

Artículo 7.4. Protección del Patrimonio Edificado.

- 7.4.1. Normativa general para los edificios o elementos de interés.(I)
- 7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.(II)

Artículo 7.5. Ordenanza de fomento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas (I).

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 8.1. Definición, Ambito y Alcance

- 8.1.1. Definición y ámbito (I)
- 8.1.2. Alcance (I)

Artículo 8.2. Condiciones de actuación.

- 8.2.1. Desagregación de usos. (I)
- 8.2.2. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a protección (I)
- 8.2.3. Actos sujetos a licencia.(I)
- 8.2.4. Normas concurrentes.(I)

Artículo 8.3. Desarrollo mediante instrumentos de planeamiento.

- 8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.(I)
- 8.3.2. Determinaciones.(I)

Artículo 8.4. Normas para las parcelaciones rústicas.

- 8.4.1. Concepto de parcelación.(I)



- 8.4.2. Limitaciones.(I)
- 8.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa.(I)
- 8.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.(I)
- 8.4.5. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.(I)
- Artículo 8.5. Normas relativas a las construcciones e instalaciones.
 - 8.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.(I)
 - 8.5.2. Edificaciones e instalaciones con destino a la localización de picaderos y centros de doma.(I)
 - 8.5.3. Escomereras.(I)
 - 8.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.(I)
 - 8.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.(I)
 - 8.5.6. Condiciones comunes de edificación.(I)
 - 8.5.7. Condiciones higiénicas, de saneamiento y servicios.(II)
 - 8.5.8. Condiciones estéticas.(II)
- Artículo 8.6. Estudios de impacto ambiental y microlocalización.
 - 8.6.1. Oportunidad.(I)
 - 8.6.2. Fines.(I)
 - 8.6.3. Métodos.(II)
 - 8.6.4. Resolución.(I)
- Artículo 8.7. Concepto de núcleo de población y definición de riesgo de su formación.
 - 8.7.1. Núcleo de población.(I)
 - 8.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población.(I)
- Artículo 8.8. Condiciones para el suelo no urbanizable sujeto a protección
 - 8.8.1. Clases de Suelo No Urbanizable protegido (I)
 - 8.8.2. Espacios singulares en suelo no urbanizable protegido (I)
 - 8.8.3. Usos vocacionales compatibles e incompatibles.(I)
- Artículo 8.9. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido
 - 8.9.1. Afecciones por normativa concurrente
 - 8.9.2. Superposición de protecciones
 - 8.9.3. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase I: Espacios protegidos
 - 8.9.4. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase II: Espacios de interés forestal en régimen especial
 - 8.9.5. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase III: Espacios de interés forestal y paisajístico
 - 8.9.6. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase IV: Espacios de interés agropecuario extensivo
 - 8.9.7. Normas especiales para los Espacios Singulares en suelo no urbanizable protegido
 - 8.9.8. Normas especiales para la finca "La Dehesilla". (I)

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO.

- Artículo 9.1. Ambito de aplicación.
 - 9.1.1. Ambito.(I)
 - 9.1.2. División.(I)



- Artículo 9.2. Condiciones para su desarrollo.
- 9.2.1. Desarrollo. (I)
 - 9.2.2. Actuaciones sistemáticas. (I)
- Artículo 9.3. Obligaciones de los propietarios.
- 9.3.1. Actuaciones sistemáticas.(I)
 - 9.3.2. Actuaciones asistemáticas.(I)
 - 9.3.3. Parcelación y edificación.(I)
 - 9.3.4. Edificación y urbanización.(I)
- Artículo 9.4. Condiciones particulares en Suelo Urbano.
- 9.4.1. Cuadro general de condiciones.(I)
 - 9.4.2. Condiciones específicas de las ordenanzas.(I)
 - 9.4.3. Zona residencial del Casco.(MC) (I)
 - 9.4.4. Zona residencial del Perímetro (PM) (I)
 - 9.4.5. Colonia Histórica (RU-CH).(I)
 - 9.4.6. Areas residenciales unifamiliares (RU). (I)
 - 9.4.7. Areas industriales (I).
 - 9.4.8. Area especial de equipamientos. (I)
 - 9.4.9. Zonas verdes.(I)
- Artículo 9.5. Ambitos de desarrollo.

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

- Artículo 10.1. Ambito de aplicación.
- 10.1.1. Delimitación. (I)
 - 10.1.2. División de sectores. (I)
 - 10.1.3. Aplicación de determinaciones. (I)
- Artículo 10.2. Condiciones generales para su desarrollo. Régimen del suelo.
- 10.2.1. Sistema de actuación. (I)
 - 10.2.2. Planes Parciales.(I)
 - 10.2.3. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales. (I)
 - 10.2.4. Obras y proyectos de urbanización.(I)
 - 10.2.5. Derecho a edificar.(I)
 - 10.2.6. Edificación y urbanización simultáneas.
 - 10.2.7. Edificaciones de sistema general y local. (I)
 - 10.2.8. Parcelación.(I)
- Artículo 10.3. Obligaciones de los propietarios.(I)
- Artículo 10.4. Condiciones específicas para el desarrollo de las urbanización de iniciativa privada.
- 10.4.1. Promotor. (II)
 - 10.4.2. Garantías.(II)
 - 10.4.3. Plazos para la presentación de Planes Parciales. (II)
 - 10.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.(II)
 - 10.4.5. Licencia de parcelación.(I)
 - 10.4.6. Paralización de expediente.(I)
 - 10.4.7. Incumplimiento de obligaciones(I).
 - 10.4.8. Entidades urbanísticas colaboradoras.(I)
 - 10.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.(I)
- Artículo 10.5. Condiciones de la ordenación.
- 10.5.1. Determinaciones (I)



10.5.2. Condiciones de diseño.(II)

Artículo 10.6. Condiciones particulares para el suelo apto para urbanizar.

10.6.1. Fichas de los sectores.(I)

10.6.2. Relación de los sectores.(I)

CAPITULO 11. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

- Disposición Transitoria Primera.
- Disposición Transitoria Segunda.
- Disposición Transitoria Tercera.
- Disposición Transitoria Cuarta.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

- ANEXO Nº 1. TERMINOLOGÍA.
- ANEXO Nº 2. FICHAS DE DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.
- ANEXO Nº 3. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR

22 ENE 1997

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 20 MAR. 1997

DOCUMENTO PARA EL PROCESO PLANTEAMIENTO
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

21 MAR. 1997

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

CAPITULO 1. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

Artículo 1.1. OBJETO, NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

1.1.1. Objeto y fundamento.

El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento es la ordenación urbanística del territorio del término municipal, regulando el uso de los terrenos y las condiciones de la edificación y tienen como fundamento lo dispuesto en el Artículo 77 y siguientes del T.R.L.S./92.

1.1.2. Revisión y adaptación.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, como revisión formal de las precedentes, operan una nueva ordenación urbanística del territorio municipal.

1.1.3. Características.

Estas Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen las siguientes características:

- a) Son una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Son originarias, no derivadas o dependientes. Solo en el caso de que se apruebe una figura de planeamiento supramunicipal que les afecte o modifíquese, estas Normas deberán acomodarse a sus determinaciones.
- c) Son inmediatamente ejecutivas.
- d) Son la figura de planeamiento más adecuada a las actuales características del término municipal.

Artículo 1.2. AMBITO DE APLICACION.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento son de aplicación en la totalidad del término municipal de Miraflores de la Sierra.

Artículo 1.3. VIGENCIA.

Entrarán en vigor a partir del día siguiente a la fecha de publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad del acuerdo de su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, su vigencia será indefinida en tanto no se apruebe definitivamente una revisión de las mismas o el Plan General Municipal de Ordenación al que suplen; sin perjuicio además de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión total o parcial de su vigencia.

Artículo 1.4. EFECTOS.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como los Planes y Proyectos que las desarrollen, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, serán públicas, obligatorias e inmediatamente ejecutivas.

1.4.1. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes y Proyectos que las desarrollen, así como a solicitar por escrito información del régimen aplicable a las fincas.

1.4.2. Obligatoriedad.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y los Planes y Proyectos que las desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones. Cumplimiento que será exigible por cualquiera, mediante el ejercicio de la acción pública.

1.4.3. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas, a los fines de expropiación o imposición de servidumbre, y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes, que sean destinados por las Normas al establecimiento de viales y servicios públicos, o docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos, así como, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor y rendimiento de éstas, para los casos y en las condiciones que se establecen en los artículos 64 y 65 de la Ley del Suelo y concordantes.

Artículo 1.5. REVISION, MODIFICACION Y SUSPENSION.

1.5.1. Elementos estructurantes.

Se entenderá como elementos o determinaciones estructurantes de carácter fundamental para los objetivos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y a los efectos de valorar el alcance de las posibles revisiones o modificaciones de las mismas, las partes sustantivas de la estructura general y orgánica de la ordenación propuesta, tanto en sus parámetros de intensidad fijados, como en la extensión y calidad de la clasificación y calificación de su suelo, que sean de tal entidad como para que su alteración implique una variación sustancial y por tanto una revisión de las Normas por adelantado.

1.5.2. Revisión.

Procederá la revisión de las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal, o cuando se planteen variaciones sustanciales de los elementos o determinaciones estructurantes antes definidos, por cualquiera de los siguientes motivos:

- a) Elección de un modelo territorial distinto del previsto en estas Normas.
- b) Aparición de circunstancias exógenas sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación prevista en estas Normas.
- c) Por el previsible agotamiento de la capacidad de asentamiento prevista en las Normas Subsidiarias de Planeamiento.
- d) Variaciones en la calificación del suelo, que tengan por objeto el aumento de la densidad o edificabilidad en una zona o una disminución de la superficie destinada a espacios libres, zonas verdes o equipamientos de uso público y que no respondan al interés general municipal o comarcal.
- f) Aumento de las alturas de edificación en el Casco que alteren su imagen y silueta y no respondan al interés general del municipio.

- g) Cuando la suma o acumulación de numerosas modificaciones puntuales de las Normas Subsidiarias, amenacen con desvirtuar el modelo territorial adoptado, o alguno de sus elementos estructurantes.
- h) Cuando se produzca el incumplimiento generalizado de los plazos fijados para el desarrollo y/o ejecución de las Unidades de Ejecución y Sectores.

En cualquier caso, para proceder a la iniciación de la revisión de estas Normas Subsidiarias en base a los supuestos anteriores, e incluso para la sustitución de las mismas por un Plan General de Ordenación, será imprescindible que se acuerde expresamente por el Ayuntamiento por la mayoría absoluta de sus miembros.

- i) Por el transcurso de ocho años a contar desde la aprobación definitiva de la presente revisión. (Art.44.2 LS 9/95, C.A.M.).

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior y cuando razones de urgencia o excepcional interés público exijan la adaptación del Planeamiento a las determinaciones establecidas en el Plan Regional de Estrategia Territorial u otros instrumentos de ordenación del territorio, el consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, por Decreto adoptado a propuesta del Consejo competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y previos el informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid y la Audiencia de los Municipios afectados, podrá disponer el deber de proceder a la revisión del planeamiento general vigente, según proceda en función de las circunstancias, fijando a las entidades locales correspondientes plazos adecuados al efecto y para la adopción de cuantas previsiones sean precisas.

1.5.3. Modificación puntual.

Se considerarán modificaciones puntuales de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, las variaciones o alteración de alguno o algunos de los elementos o determinaciones no estructurantes antes definidos, o cuando afectando la variación a los elementos o determinaciones estructurantes, ésta no implique ninguno de los supuestos antes descritos para proceder a la revisión anticipada.

Las presentes Normas subsidiarias distinguen en su índice aquellas determinaciones que corresponden al nivel de planeamiento general de (I) de las que corresponden al nivel de desarrollo (II).

Cuando la modificación se refiera a determinaciones del nivel de planeamiento general (I) se respetarán las siguientes condiciones:

- a) Si la tramitación se inicia antes de transcurrir un año desde la publicación de la aprobación definitiva de su última revisión, las modificaciones no podrán alterar ni la clasificación del suelo vigente, ni la clasificación que implique el destino a parques, zonas verdes, espacios libres, zonas deportivas o de recreo y expansión o equipamientos colectivos.
- b) No podrán tramitarse modificaciones correspondientes al nivel de planeamiento general una vez expirado el plazo señalado en las presentes Normas para su revisión.

Cuando la modificación se refiera a determinaciones del nivel de planeamiento de desarrollo (II), se sujetará al procedimiento de tramitación a que correspondan por razón de su rango o naturaleza.

1.5.4. Suspensión.

Cuando concurren circunstancias especiales debidamente advertidas por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, previos los trámites oportunos, éste podrá suspender la vigencia de las presentes Normas Subsidiarias de

Planeamiento o de los Planes y Proyectos que los desarrollen, en la forma y plazos y efectos señalados en el artículo 163 del Reglamento de Planeamiento ya concordantes, en todo o en parte de su ámbito, para acordar su revisión.

Artículo 1.6. AFECCIONES. NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

1.6.1. Afecciones.

En todo lo no regulado por estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se aplicará la normativa vigente, tanto de carácter básico como sectorial, en razón de la materia que regulen.

1.6.2. Normativa básica.

Serán de aplicación la legislación de régimen local y la urbanística, constituida por la Ley del Suelo y sus Reglamentos y demás Normas que la desarrollen, así como la normativa específica de la Comunidad de Madrid constituida, básicamente, por la Ley 9/1995, de 28 de Marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística, la Ley sobre Ordenación Territorial, la Ley Especial para el tratamiento de las actuaciones urbanísticas ilegales en la Comunidad de Madrid y demás disposiciones, normativas e instrumentos que las desarrollen.

Artículo 1.7. CONTENIDO DOCUMENTAL. NORMAS DE INTERPRETACION.

1.7.1. Contenido documental.

Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento constan de los siguientes documentos:

1) Información Operativa, constituidas por:

- * Memoria de información.
- * Planos de información

2) Planos de Ordenación.

3) Normas Urbanísticas.

Como documento complementario de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, se adjunta el Catálogo de elementos a conservar, cuya tramitación deberá ser simultánea a la de éstas.

1.7.2. Normas de interpretación.

Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento se interpretarán como base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas. Y si se diesen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes, prevalecerá estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.



Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los Planos de Ordenación y Normas Urbanísticas (de carácter regulador), y las propuestas o sugerencias de los Planos de Información y la Memoria Justificativa (de carácter más informativo o justificativo), se considerará que prevalecen aquellas sobre éstas.

Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, prevalecerá aquella de la que resulten: menor edificabilidad, mayores espacios públicos, mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, es decir, la más restrictiva de manera que se obtenga un mayor beneficio social o colectivo, salvo prueba fehaciente en contra, y todo ello por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta a los intereses públicos.



CAPITULO 2. REGIMEN GENERAL DEL SUELO.

Artículo 2.1. CLASIFICACION DEL SUELO.

En virtud de la legislación vigente, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal regulan el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad con arreglo a la clasificación urbanística que las mismas establecen para los predios.

2.1.1. División Urbanística.

Las presentes Normas Subsidiarias Municipales clasifican el suelo del término municipal en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable, según la delimitación definida en los planos de regulación de este documento y específicamente:

- a) Los terrenos y los cursos o masas de agua, que tengan la condición de dominio público o sean precisos para la policía o la protección de éste, de conformidad en uno y otro caso con la legislación reguladora de las aguas continentales así como con la legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid y la relativa a las vías pecuarias.
- b) Los terrenos que estén sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, incluido el referido a la flora y la fauna, en virtud de una disposición, medida o plan públicos, que hayan sido adoptados en aplicación o de conformidad con la legislación en vigor.
- c) Los terrenos que presenten un relevante valor natural, agrícola, forestal o ganadero o cuenten con algún otro recursos que debe preservarse o cuyo aprovechamiento disfrute deba sujetarse a específicas limitaciones.
- d) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimiento de éstos, bien sea para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- e) Los terrenos que conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización y, por tanto, no sean objeto de clasificación como suelo urbano o apto para urbanizar.

Esta clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión que les son de aplicación según se detalla en las normas particulares que les corresponda (Capítulos 8,9 y 10).

Según la realidad consolidada y el destino previsto por las Normas se distinguen los siguientes:

- a) **El suelo no urbanizable** es aquel que las Normas mantienen ajeno a cualquier destino urbano en favor de su valor agropecuario, forestal, natural, paisajístico o cultural.

Su delimitación queda fijada en los planos de ordenación del término municipal y su régimen particular se recoge en el capítulo 8 de estas Normas.

- b) **El suelo urbano** comprende las áreas ocupadas por el desenvolvimiento del pueblo y aquellas otras que, por ejecución de las Normas Subsidiarias Municipales, lleguen a adquirir tal situación.

Su delimitación queda fijada en los planos de regulación del suelo y su régimen particular se recoge en el capítulo 9 de estas Normas.

- c) El suelo apto para urbanizar está constituido por todos aquellos terrenos que, de acuerdo con lo señalado en el artículo 91.b) del Reglamento de Planeamiento, constituyen las áreas que dentro del Término Municipal se consideran aptas para ser urbanizadas.

Su delimitación queda fijada en los planos de regulación del suelo y su régimen particular se recoge en el capítulo 10 de estas Normas.

2.1.2. División en razón del planeamiento.

Igualmente se define la estructura general y orgánica del territorio a través de:

- a) Los sistemas generales y locales de comunicaciones, espacios libres, equipamientos y servicios públicos.
- b) Las distintas calificaciones de suelo que subdividen las clases de suelo en zonas de ordenanza, en las que se les asigna usos globales, pormenorizados y la intensidad de los mismos.

Artículo 2.2. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

2.2.1. Definición.

Constituyen sistemas, los elementos fundamentales de la ordenación del territorio al servicio de diferentes ámbitos, conforme al modelo de desarrollo establecido por las Normas.

Constituyen los sistemas generales aquellos que pertenecen a la estructura general y orgánica del municipio o de ámbitos supramunicipales, siendo los sistemas locales, aquellos al servicio del sector o unidad de ejecución correspondiente a los que se vinculan.

2.2.2. Delimitación.

Los sistemas generales y locales definidos por las Normas Subsidiarias Municipales se delimitan en los planos de regulación del suelo, sin perjuicio de la clasificación de éste y de su regulación por normativas específicas.

Los elementos que componen los sistemas generales son los siguientes:

- Red viaria principal, formada por las carreteras, caminos y calles estructurantes.
- Red de tendidos eléctricos y centros de transformación.
- Vías pecuarias.
- Equipamientos:
 - * Deportivo.
 - * Socio-cultural, que incluye también el religioso y asistencial.
 - * Espacios libres de uso público.
- Parque municipal.
- Infraestructuras de agua, embalsamientos, depósitos, arterias, etc.
- Infraestructuras de saneamiento, colectores y depuradoras.
- Infraestructuras de telefonía y comunicaciones.
- Infraestructuras de servicios, etc.



Artículo 2.3.
CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES DE CARACTER PROVISIONAL.

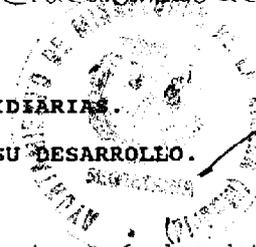
Con independencia de la clasificación de suelo podrán ejecutarse en el término municipal aquellas obras de carácter provisional previo informe favorable de la Comunidad Autónoma de Madrid, que habrán de demolerse cuando así lo acordase el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, en las condiciones previstas en el citado Artículo.

Estas obras exigirán informe previo y favorable de la Comisión de Urbanismo y medio Ambiente de Madrid.

Artículo 2.4.
REGULACION DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de los terrenos se regulan de modo diferenciado, de acuerdo con la situación en que dichos predios se encuentran respecto a cada una de las clases de suelo y la calificación que resultan de la ordenación establecida por las presentes Normas Subsidiarias Municipales. Los derechos y obligaciones que se derivan del conjunto de determinaciones de las normas respecto al predio de que se trate, se corresponden con los enunciados en la Ley 9/95, de 28 de Marzo de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M. y en el T.R.L.S./92; el cumplimiento de los derechos y obligaciones se efectuará ajustándose a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión que desarrolla la Ley y con las especificaciones que en relación a ello contiene la presente normativa.

El Secretario



CAPITULO 3. DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

Artículo 3.1. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

3.1.1. Ejecución directa.

La aplicación de estas Normas se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en las Normas Particulares (Capítulos 8,9 y 10) para cada clase de suelo, cuya delimitación se define en los planos de regulación del suelo.

3.1.2. Competencias en el desarrollo del planeamiento.

En desarrollo de lo establecido por las presentes Normas Subsidiarias Municipales y de los objetivos marcados, el Ayuntamiento o la Administración actuante en su caso, podrá proceder según las distintas clases de suelo a la aplicación de los procedimientos de gestión y ejecución así como de los Planes y Proyectos que se detallan en estas Normas Generales.

Los particulares podrán formular o colaborar en la formulación de los instrumentos de planeamiento precisos para el desarrollo del contenido de estas Normas Subsidiarias Municipales, en los términos previstos por la legislación, así como colaborar en la gestión o ejecución, tal y como se señala a continuación.

Artículo 3.2. TIPOS DE PLANES Y PROYECTOS.

3.2.1. Objeto

La aplicación de los siguientes planes y proyectos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones urbanísticas concretas definidas en estas Normas para cada clase de suelo en las Normas Particulares (capítulos 8, 9 y 10) o de actuaciones definidas posteriormente por los procedimientos correspondientes, siempre que no contradigan los objetivos de planeamiento de estas Normas Subsidiarias, así como la representación formal de los derechos de los particulares de acuerdo con lo definido por las mismas.

3.2.2. Tipos

Los Planes y Proyectos que pueden desarrollar estas Normas son los siguientes:

- Planes Parciales.
- Planes Especiales.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.
- Proyectos de obras ordinarias.
- Proyectos de reparcelación.
- Proyectos de compensación.
- Proyectos de expropiación.
- Proyectos de parcelación.
- Proyectos de edificación.

3.2.3. Planes Parciales

La ordenación se desarrollará en este suelo apto para urbanizar a través de Planes Parciales.

Cuando los Planes Parciales se refieran a sectores predominantemente residenciales, deberán integrar la ordenación hasta el grado de detalle final, bien por alcanzar ellos mismo éste último, bien por su posterior desarrollo en Estudios de Detalle.

Cuando los Planes Parciales se refieran a sectores con espacios arbolados, se deberán considerar soluciones de ordenación que preserven en la medida de lo posible, dichos espacios arbolados, preferentemente dentro de espacios públicos.

CC. DEPARTAMENTOS DE SERVICIOS,
DEPARTAMENTO DE ASISTENCIA SOCIAL,
DEPARTAMENTO DE SERVICIOS SOCIAL

26 FEB 1997

DOCUMENTO DE CONSULTA PREVIAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
INFORMANTE

por Acuerdo de E. de Urbanismo de Madrid de
28.1.92
El Secretario

Una vez establecido un sistema de actuación y verificada la distribución de los beneficios y cargas de ellos derivados, los Planes Parciales se ejecutarán mediante proyectos de urbanización.

La redacción, documentación y tramitación de Planes Parciales se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo, Reglamento de Planeamiento y Gestión y demás disposiciones aplicables vigentes, incluido el presente documento de Normas Subsidiarias.

Con objeto de garantizar la coordinación de las inversiones públicas y privadas necesarias, los Planes Parciales habrán de contener obligatoriamente las siguientes determinaciones de programación:

- a) Desarrollo de los sistemas de estructura general señalados en el Esquema de las Normas incluyendo las necesarias conexiones con los sistemas y redes existentes.
- b) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios previstos.

Los Planes Parciales deberán contener asimismo la justificación de la necesidad de la actuación y de las determinaciones señaladas en el apartado anterior, acompañando su Memoria de los anexos necesarios que avalen sus aspectos esenciales y específicamente los que se refieren a las obligaciones a asumir por los propietarios para garantizar la adecuada inserción del planeamiento parcial en la estructura urbanística existente.

Los Planes Parciales se redactarán para la ordenación de sectores completos de los definidos en los planos de ordenación del Plan General o de los Programas de Actuación Urbanística que lo desarrollen.

Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, de acuerdo con lo establecido por el Art. 44 del T.R.L.s./92.

3.2.4. Planes Especiales.

a) Contenido

Los Planes Especiales que se redacten en desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias habrán de contener el grado de precisión adecuado para la definición correcta de sus objetivos, lo que exigirá la ampliación de la escala de determinaciones del documento de Normas. El contenido mínimo será el establecido en el Artículo 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

Cuando los Planes Especiales se refieran a sectores con espacios arbolados, se deberán considerar soluciones de ordenación que preserven en la medida de lo posible, dichos espacios arbolados, preferentemente dentro de espacios públicos.

a.1) En todo caso en el ámbito del suelo urbano los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Calificación pormenorizada del suelo, que en desarrollo de la Norma diferenciará espacios públicos y privados y dentro de cada uno de ellos los espacios libres de áreas susceptibles de ser ocupadas por la edificación.
- Determinación de ámbitos y edificaciones a mantener, así como aquellos otros que por exclusión son susceptibles de renovación, con indicación del tipo de protección en función de la correspondiente normativa especial.
- Descripción y valoración de los elementos que generan la necesidad de mantenimiento de ámbitos y edificaciones incluidos en el punto precedente.

COMUNIDAD DE MADRID
COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

26 FEB 1997

DOCUMENTO TÉCNICO FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO RESPONSABLE

- Determinación de afecciones de uso y/o volúmen derivados de la protección de estos elementos en predios o edificaciones aledañas.
- Afecciones puntuales de uso y/o aprovechamiento dirigidas a impedir la desaparición de ambientes o elementos urbanos valiosos (espacios libres y edificados).
- Definición y diseño de espacios públicos de interés general y local que permita su ejecución mediante un proyecto de obras. Solo en el caso de que la complejidad de la actuación lo exija podrá, justificadamente, remitir a la redacción de un proyecto de urbanización la definición completa de estos espacios.

El diseño de los espacios libres públicos habrá de contar con una propuesta de especies vegetales a incorporar optimizando el uso de estos espacios, su calidad ambiental en función de las características medioambientales y su coste de mantenimiento.

- Delimitación de ámbitos de reparto de cargas urbanísticas y sistema de actuación para cada uno de ellos.
- Evaluación de costes de ejecución de las propuestas y asignación en plazos y cuantía de los organismos inversores públicos y privados competentes.

a.2.) Asimismo y en todo caso en el ámbito del suelo no urbanizable los Planes Especiales contendrán necesariamente:

- Ambito de actuación.
- Descripción de las características del sistema general:
 - * Ajuste a las determinaciones de las Normas Subsidiarias.
 - * Definición de áreas sujetas a transformación:
- Susceptibles de edificación y determinación concreta de ésta y su área de movimiento.
- Susceptibles de modificación de las actuales características físicas, paisajísticas y naturales en general.
 - * Definición de usos o instalaciones afectadas por el sistema general.
 - * Normativa de aplicación, condiciones de uso y volúmen para ampliaciones o posibles renovaciones, en su caso.
 - * Normativa de protección, en su caso, previa catalogación de elementos de interés urbanístico.
- Descripción de las características de las infraestructuras a incorporar y su conexión con las redes municipales existentes (sistema viario, abastecimiento de agua y energía, depuración, alumbrado público, vertidos....).
- Descripción, en el caso de suelo urbanizable, de los condicionantes de uso y volúmen y de infraestructuras básicas para el desarrollo del sector correspondiente.
- Condiciones estéticas y de protección del paisaje con delimitación de aquellas áreas sujetas a actuaciones de forestación, justificando la incorporación de especies vegetales adaptadas a características medioambientales de la zona.
- Evaluación económica de la actuación y organismos inversores comprometidos en ella (públicos y privados en su caso).
- Programación de obras.
- Definición de competencias de mantenimiento de las instalaciones.

- En el caso de suelo urbanizable, compatibilización temporal de las obras con las definidas para el sector correspondiente.
- El Plan Especial deberá en cualquier caso contener las determinaciones suficientes para la ejecución del correspondiente sistema general mediante un proyecto de obras y solo en los casos en que la complejidad del sistema así lo exija podrá remitirse la ejecución de infraestructuras a un proyecto de obras de urbanización posterior.

b) Tramitación.

Los Planes Especiales se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 116 del T.R.L.S./92. y 147, 148 y concordantes del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio.

c) Formulación.

La competencia para su formulación según el tipo de Plan Especial de que se trate, está regulada en los Artículos 143 a 148 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.5. Estudios de Detalle.

a) Contenido.

Los Estudios de Detalle, cualquiera que sea el objeto de su formulación, contendrán las determinaciones fijadas por los Artículos 91 del T.R.L.S./92 y 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento, además las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito de ordenación.
 - * Calificación pormenorizada del suelo.
 - * Ordenanzas de usos y edificación aplicables.
 - * Definición de alineaciones y rasantes.
 - * Características específicas de gestión, en su caso condiciones particulares de la Unidad de Ejecución que le afecte.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara con el objetivo de reajustar y adaptar las alineaciones definidas en las presentes Normas Subsidiarias, éstas no podrán configurar nuevos tramos de calles de dominio público. En este caso el Estudio de Detalle habrá de definir:

- Las nuevas alineaciones con definición de las características de los tramos de vías modificados (secciones dimensionadas con cotas referidas a elementos existentes).
- Justificación del mantenimiento de características de aprovechamiento que corresponda a los terrenos incluidos en el ámbito de ordenación, prevista por las Normas.

Igualmente habrá de justificarse la no disminución de espacios libres y de dotación públicos.

- Justificación del mantenimiento de las condiciones de ordenación en predios colindantes.

En el supuesto de que el Estudio de Detalle se redactara para ordenar los volúmenes de un cierto ámbito, las determinaciones de éste podrán incluir la definición de aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Asimismo en su documentación incluirán:

- La distribución general de espacios libres y edificados (o áreas de movimiento) dentro de su ámbito, con indicación expresa de aquellos que se destinen a uso público y en su caso los que resultaren de cesión gratuita al municipio.

- El Secretario
- La justificación gráfica de que la ordenación se desarrolla con arreglo a las características de aprovechamiento y usos previstos en las Normas Subsidiarias.
 - La justificación de que la ordenación propuesta no ocasiona perjuicios ni altera las condiciones de ordenación de predios colindantes.
 - La indicación genérica del tratamiento de los espacios libres de uso público o visible desde éstos, incluyendo tratamiento de cerramiento y vallas accesibles desde vía pública.

Cuando los Estudios de Detalle se refieran a sectores con espacios arbolados, se deberán considerar soluciones de ordenación que preserven en la medida de lo posible, dichos espacios arbolados, preferentemente dentro de espacios públicos.

b) Tramitación.

Los Estudios de Detalle se tramitará ante el Ayuntamiento el cual acordará su aprobación inicial y definitiva, si procediera, de acuerdo con lo establecido al efecto en los Artículos 117 del T.R.L.S./92 y 140 del Reglamento de Planeamiento.

Del acuerdo de aprobación definitiva dará traslado a la Consejería de Política Territorial en el plazo de diez días a fin de cumplimentar el trámite previsto en el Artículo 140.5 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Artículo 7.37 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio.

c) Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el artículo 140.1 del Reglamento de Planeamiento.

3.2.6. Proyectos de Urbanización.

a) Contenido.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones fijadas en el Artículo 92 del T.R.L.S./92 y los Artículos 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, además de las siguientes:

- Ambito de actuación.
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito del proyecto:
 - * Calificación pormenorizada del suelo.
 - * Definición de alineaciones y rasantes.
 - * Características específicas establecidas por las Normas de urbanización.
- Afecciones a elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios (pasos de peatones, inbornales, etc). acabados, texturas y coloraciones.
- Definición de plazos de ejecución, terminación y recepción provisional contados desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Cuando los Proyectos de Urbanización se refieran a sectores con espacios arbolados, se deberán considerar soluciones de ordenación que preserven en la medida de lo posible, dichos espacios arbolados, preferentemente dentro de espacios públicos.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE POLÍTICAS,
URBANISMO Y SERVICIOS
MUNICIPALES

26 FEB 1997



El Secretario
[Signature]

b) Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, obligaciones y deberes asumidos por el promotor, se constituirá por éste una garantía del 6%, calculado con arreglo al presupuesto del Proyecto de Urbanización cuando éste se haya aprobado definitivamente. Sin este requisito no se podrá realizar ninguna actuación en la unidad de ejecución.

Sus modificaciones se ajustará a lo establecido en el Artículo 5.3. de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

La utilización de estas garantías, el procedimiento de constitución, los plazos de constitución y proceso de cancelación y devolución, se adecuará a lo establecido en los Artículos 6 a 8 de la Ley Comunitaria sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

c) Tramitación.

Los Proyectos de Urbanización se tramitarán de acuerdo con el procedimiento establecido en el Artículo 117 del T.R.L.S./92 y 141 del Reglamento de Planeamiento, en relación con el Artículo 6º del Real Decreto 16/1981 de Octubre y el Artículo 8.2 del Decreto Comunitario 60/1983 de 30 de Junio.

d) Formulación.

La competencia para su formulación está regulada en el Artículo 141.1. del Reglamento de Planeamiento.

3.2.7. Proyectos de Obras Ordinarias.

a) Contenido.

Los Proyectos de Obras ordinarias contendrán las determinaciones de definición requeridas para una correcta ejecución (Art. 67.5 del Reglamento de Planeamiento) por técnico distinto al redactor, desarrollando las Normas Generales de Urbanización (Capítulo 6 de este documento), además de las siguientes:

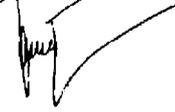
- Determinaciones de las Normas Subsidiarias para el ámbito y clase de proyecto.
- Afecciones a posibles elementos naturales sobre los que se produce intervención dirigida a proponer la solución más adecuada contra la desaparición de elementos de paisaje, perspectivas o singularidades topográficas.
- Definición y diseño de elementos complementarios afectados o incluidos en proyecto (pasos de peatones, imbornales, etc.), acabados, texturas y coloraciones.

b) Tramitación.

Se habrán de tramitar ante el Ayuntamiento, que será quien acuerde sobre la oportunidad de conceder la preceptiva licencia municipal.

c) Formulación.

Semejante a la establecida para los Proyectos de Urbanización (vease 3.2.6.-d).

El Secretario,


3.2.8. Proyectos de Reparcelación.

a) Contenido.

Los Proyectos de Reparcelación constarán de la documentación a que se refieren los artículos 82, 83 y 84 del Reglamento de Gestión. Los planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas se redactarán a escala 1:500.

b) Tramitación y formulación.

Los proyectos de Reparcelación se tramitarán y formularán de acuerdo al procedimiento general determinado en el Capítulo IV del Título III del Reglamento de Gestión. El contenido y tramitación de los procedimientos abreviados se determinan en el Capítulo V del mismo Título de Reglamento de Gestión.

3.2.9. Proyectos de Compensación.

a) Contenido.

Los Proyectos de Compensación contendrán las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión. Se incorporarán al proyecto planos de delimitación de las fincas afectadas y de las fincas resultantes adjudicadas, a escala 1:500.

b) Tramitación y Formulación.

Serán formuladas por la Junta de Compensación o por el propietario único, en su caso, y tramitados conforme a lo dispuesto en el artículo 174 del Reglamento de Gestión.

3.2.10. Proyectos de Expropiación.

Los Proyectos de Expropiación forzosa para la ejecución de los sistemas generales y para actuaciones aisladas en suelo urbano, se atenderán a lo dispuesto en el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa y a lo regulado en los artículos 197 y 198 del Reglamento de Gestión.

Los Proyectos de Expropiación redactados para la ejecución de una unidad de ejecución por dicho sistema, contendrán en el expediente los documentos referidos en el artículo 202 del Reglamento de Gestión, y el procedimiento será el regulado en el artículo 199 y siguientes de dicho Reglamento.

En ambos casos, si se tratara de actuaciones en suelo urbano o apto para urbanizar, se aportarán planos a escala 1:500 de descripción de las fincas y bienes afectados. En suelo no urbanizable será suficiente la escala 1:2.000.

3.2.11. Proyectos de Parcelación.

a) Contenido.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la redacción de un Proyectos de Parcelación, salvo que ya estuviera contenida en un Proyecto de Reparcelación o de Compensación.

Su contenido será el siguiente:

- Memoria de información y justificativa de la finalidad de la parcelación.
- Documentación acreditativa de la titularidad de los terrenos.
- Plano de situación en relación al término municipal, a escala 1:10.000 o más detallada, sobre cartografía actual.

- Plano de delimitación de la finca matriz, y de la finca segregada o de las fincas resultantes de la parcelación. En suelo rústico, la finca matriz vendrá definida a escala 1:5.000 o más detallada, y la finca o parcelas segregadas a escala 1:2.000. En suelo urbano o apto para urbanizar, la finca matriz se definirá a escala 1:2.000 o más detallada y las parcelas resultantes a escala 1:500.
- Cuando la parcelación conlleve el reparto de aprovechamientos edificatorios o de uso, se incorporarán a la documentación las cédulas urbanísticas de las parcelas resultantes, con su superficie, uso y aprovechamiento.

b) Tramitación y Formulación.

Los proyectos de parcelación, rústica o urbanística, se presentarán ante el Ayuntamiento en solicitud de licencia, tal y como se establece en la norma 3.4.3.

Artículo 3.3.

CONDICIONES DE ACTUACION Y EJECUCION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

3.3.1. Ambitos de actuación.

a) Tipos de ámbitos.

La ejecución de las Normas Subsidiarias y de los Planes que las desarrollen deberán realizarse por unidades de ejecución completas delimitadas al efectos y mediante la materialización efectiva e íntegra en éstas de todas las determinaciones de urbanización y edificación de aquéllos.

Se exceptúan de la regla anterior únicamente:

- a) En suelo urbano y urbanizable, la ejecución directa de obras de infraestructura, dotaciones y servicios públicos, tanto de las destinadas a servir indiferenciadamente al conjunto de la población municipal, como las que tengan por destinatario una parte determinada de ésta, siempre que no comprendan o incluyan obras de distinto carácter.
- b) En suelo urbano idóneo para la edificación con simultánea ultimación de la urbanización, la ejecución de las obras precisas para esta ultimación de la urbanización.

En la delimitación de unidades de ejecución contenidas en las Normas Subsidiarias, primará el perímetro definido en el plano de escala más detallada, con independencia de la superficie cuantificada para la correspondiente o unidad de ejecución.

A los efectos de aplicación de estas Normas, en tanto que un sector de suelo apto para urbanizar no se divida en unidades de ejecución, se considerará como una única y completa.

b) Requisitos para la delimitación.

La delimitación de unidades de ejecución en sectores de suelo apto para urbanizar o en suelo urbano, se realizará con los requisitos del artículo 81, apartados 2 y 3 de la LS 9/95 de la C.A.M. y los artículos 144 y siguientes del T.R.L.S./92 y concordantes del Reglamento de Gestión.

c) Formulación.

La delimitación de unidades de ejecución no contenidos en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle, así como, la modificación de la ya establecidas de acuerdo con lo establecido en el art. 81 apartado 4 de la LS 9/95 de la C.A.M., se acordará de oficio a petición de parte interesada, por la Administración actuante, previos los trámites de aprobación inicial, notificación personales a los propietarios y titulares de derechos afectados e información pública durante quince días. Y se realizará con los requisitos de los artículos 144 y siguientes del T.R.L.S./92, y concordantes del Reglamento de Gestión.

3.3.2. Determinación del Sistema de Actuación.

La ejecución de las unidades de ejecución se realizará, salvo que por convenio urbanístico establecido conforme a lo dispuesto en los artículos 74 y siguientes de la LS/95 de la C.A.M., se defina uno específico, por uno de los siguientes sistemas de actuación:

- a) Compensación.
- b) Cooperación.
- c) Ejecución forzosa.
- d) Expropiación.

La Administración actuante optará por cualquiera de los sistemas de actuación enunciados en el número anterior, determinando el que debe aplicarse para el desarrollo y la ejecución de la actuación urbanística en función de una adecuada ponderación de todas las circunstancias concurrentes en el caso y, en particular, los objetivos a alcanzar con la actuación, las necesidades colectivas que ésta deba cubrir o satisfacer, los medios económicos disponibles y la capacidad de gestión de la Administración.

La determinación del sistema de actuación se llevará a cabo junto con la delimitación de la unidad de ejecución, salvo que la hubiera efectuado ya directamente el planeamiento de cuya ejecución se trate o se contuviera en el oportuno acuerdo de incorporación del suelo urbanizable no programado al proceso de urbanización.

La determinación del sistema de actuación, así como el cambio o sustitución de un sistema por otro, se sujetará a los trámites establecidos en el Reglamento de Gestión para la delimitación de polígonos (Arts. 36, 37 y 38). En todo caso deberá justificarse la viabilidad del sistema elegido y su repercusión con un estudio económico-financiero.

Los sistemas de actuación podrán ser sustituidos de oficio a petición de los interesados, de forma motivada.

El incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación en los supuestos previstos en el Reglamento de Gestión, podrá dar lugar a la aplicación de la expropiación forzosa, en los términos que se establecen en el mismo.

3.3.3. Convenios urbanísticos.

a) Concepto, objeto y límites.

Las administraciones podrán suscribir, conjunta o separadamente, y siempre en el ámbito de sus respectivas esferas de competencias, convenios con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos correspondientes para su colaboración en el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

Los convenios urbanísticos se diferenciarán, atendiendo a su contenido y finalidad, según tengan por objeto:

- Los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio, exclusivamente, sin que de su cumplimiento pueda derivarse o resultar modificación o alteración de dicho planeamiento.
- La determinación, además, en su caso, de lo anterior, del contenido de posibles modificaciones del planeamiento en vigor, bien directamente, bien por ser éstas precisas en todo caso para la viabilidad de lo estipulado.

Serán nulas de pleno derecho las estipulaciones de los convenios urbanísticos que contravengan, infrinjan o defrauden objetivamente en cualquier forma normas imperativas legales o reglamentarias, incluidas las del planeamiento

territorio urbanístico, en especial las reguladoras del régimen urbanístico objetivo del suelo y del subjetivo de los propietarios de éste.

Las estipulaciones de los convenios que impliquen modificaciones del planeamiento sólo tienen el efecto de vincular a las partes del convenio para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos para la modificación sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio por la Administración pública, e incluso la firmante del convenio, de la potestad de planeamiento.

b) Procedimiento para la celebración y el perfeccionamiento de los convenios:

El procedimiento será el establecido en el artículo 75 de la LS 9/96 de la C.A.M.

3.3.4. Sistema de Compensación.

a) Definición.

El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización por los mismos propietarios del suelo comprendidos dentro de su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas.

En cuanto al procedimiento y requisitos para el desarrollo del sistema, se distinguen dos supuestos distintos:

a.1) Compensación en unidades de ejecución de propietario único.

Cuando se trate de un sólo propietario de los terrenos de la unidad de ejecución, o cuando pertenezcan a una comunidad de proindiviso en que no exista oposición de ninguno de sus condueños, no será necesario la constitución de Junta de Compensación.

El propietario único, o la comunidad proindiviso en su caso, formulará un Proyecto de Compensación que expresará la localización de los terrenos de cesión gratuita y las reservas establecidas en las Normas Subsidiarias o en los Planes que las desarrollen, así como la localización de las parcelas edificables. Se señalarán también las parcelas en que se sitúe el 15 por 100 del aprovechamiento que corresponda a la Administración actuante, si se trata de suelo urbano o apto para urbanizar, salvo que se sustituya dicha cesión gratuita y obligatoria por una indemnización económica.

El Proyecto de Compensación se elevará a la Administración actuante para su aprobación definitiva.

a.2) Compensación en unidades de ejecución de varios propietarios.

Si los terrenos del ámbito de actuación pertenecen a varios propietarios o a una comunidad proindiviso en la que aparezcan discrepancias entre los propietarios en el curso de la aplicación del sistema, deberán constituirse en Junta de Compensación, requiriéndose la concurrencia en ella de propietarios que representen, al menos, el 60 por 100 de la superficie total de la unidad de ejecución.

En suelo apto para urbanizar podrá formar parte de la Junta de Compensación y computar en el porcentaje de superficie indicado los propietarios y sus terrenos que, aunque exteriores al sector o unidad de ejecución, estén calificados como sistemas generales afectos a ellos.

La constitución de la Junta de Compensación se realizará mediante escritura pública, una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación, de acuerdo al procedimiento establecido en los artículos 161 a 165 del Reglamento de Gestión.

Los Estatutos y las Bases de actuación de las Juntas de Compensación contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 156 y 157 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación deberá ser formulado por los propietarios que representen al menos el 60 por 100 de la superficie de la unidad de ejecución. Disponen para su presentación de tres meses a contar desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, de los Planes que la desarrollen o de la delimitación de la unidad de ejecución, según que el sistema de compensación se haya establecido por uno u otro procedimiento.

Transcurrido ese plazo sin llevarse a efecto la referida presentación, la Administración actuante podrá requerir a todos los propietarios afectados para que presenten el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación en otro plazo de tres meses; agotado el nuevo plazo, podrá proceder a sustituir el sistema de compensación por otro, siguiendo los trámites del artículo 155 del Reglamento de Gestión.

La Junta de Compensación formulará un Proyecto de Compensación de acuerdo a las Bases de Actuación con las determinaciones del artículo 172 del Reglamento de Gestión.

El Proyecto de Compensación se someterá a la aprobación de la Junta, debiendo adoptarse el correspondiente acuerdo por mayoría de sus miembros que, a su vez, represente los dos tercios de las cuotas de participación. El proyecto así tramitado se elevará a la aprobación definitiva del Ayuntamiento.

b) Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización o de los Proyectos de Obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten en la unidad de ejecución serán a cargo del propietario único o de la Junta de Compensación en su caso.

c) Cesión de terrenos y obras de urbanización.

El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación producirá la cesión de derecho al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos que sean de cesión gratuita según las Normas Subsidiarias y los Planes que las desarrollen. No obstante, se podrán ocupar los terrenos con el fin de su urbanización hasta que, finalizadas las obras, sean recibidas por el Ayuntamiento.

La cesión de las obras de urbanización e instalaciones y dotaciones se efectuará por el propietario de la actuación o por la Junta de Compensación en favor del Ayuntamiento en un plazo no superior a tres meses desde la recepción de las obras por aquellos.

d) Incumplimiento y responsabilidades.

El Ayuntamiento podrá expropiar los derechos de los miembros de la Junta de Compensación que incumplan sus obligaciones y cargas, e incluso los plazos, siendo beneficiaria la propia Junta.

El propietario único de una unidad de ejecución, o la Junta de Compensación en su caso, serán directamente responsable de su urbanización completa, tanto en sus características técnicas como en los plazos de ejecución, de edificación de los solares y de las demás obligaciones resultantes.

3.3.5. Sistemas de Cooperación.

a) Definición.

El sistema de cooperación tiene por objeto la ejecución de las obras de urbanización por el Ayuntamiento o Administración actuante, en tanto que los propietarios de la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión gratuita y obligatoria y costean las obras de urbanización.

Los costos de urbanización correspondientes al 10% del aprovechamiento medio de los sectores de suelo apto para urbanizar serán a cargo de los propietarios.

La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que sea innecesaria, de conformidad con el artículo 73 del Reglamento de Gestión.

b) Cooperación en unidades de ejecución de innecesaria reparcelación.

No será necesaria la reparcelación además en las unidades de ejecución que se ejecuten por el sistema de compensación o de expropiación en los siguientes casos:

- a) Cuando, en suelo urbano, la totalidad de los terrenos de la unidad de ejecución pertenezcan a un solo propietario.
- b) Cuando se trate de la ejecución de las Normas Subsidiarias o de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico de los propietarios.
- c) Cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella.
- d) Cuando en suelo apto para urbanizar, el propietario único o, en su caso, todos los propietarios renuncien expresamente a ella, siempre que el Ayuntamiento acepte la localización del aprovechamiento que corresponda.
- e) Cuando no concorra ninguna de las causas que se enumeran en el artículo 72 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento acordará la innecesidad de la reparcelación previa declaración de los propietarios o acuerde con ellos cuando así se requiera.

Dicho acuerdo, producirá la afectación real de las fincas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación además de las cesiones de derecho correspondiente.

c) Cooperación en unidades de ejecución de necesaria reparcelación.

La reparcelación será necesaria cuando no se de ninguno de los supuestos del artículo 73 del Reglamento de Gestión, y se requiera el cumplimiento de cualquiera de los siguientes objetivos:

- a) La distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la ordenación urbana.
- b) La regulación de las fincas para adaptar su configuración a las exigencias del planeamiento.
- c) La situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación, del aprovechamiento establecido por estas Normas Subsidiarias o los Planes que las desarrollen.
- d) La localización sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento que corresponde a la Administración actuante, cuando se trate de suelo apto para urbanizar.

El expediente de reparcelación se iniciará por ministerio de ley, con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución.

Cuando el expediente de reparcelación se tramite conjunta y simultáneamente con el Plan Parcial, Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, o con la Delimitación del polígono o unidad de actuación, se entenderá que comienza con el acuerdo de aprobación inicial de los mismos.

La iniciación del expediente de reparcelación llevará consigo, sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución hasta que sea firme en vía administrativa el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Se entenderán comprendidas en la suspensión todas las licencias de obras de nueva planta o reforma de las edificaciones existentes, movimientos de tierras y cualesquiera otras que afecten a la configuración física de las fincas, o puedan perturbar el resultado de la reparcelación en curso.

Dentro de los tres meses siguientes a la iniciación del expediente, los propietarios que representen los dos tercios del número total de propietarios y el 80 por 100 de la superficie reparcelable, podrán formular un Proyecto de Reparcelación que deberá ser admitido y tramitado aunque no esté completo, de acuerdo con el artículo 1106 del Reglamento de Gestión. Antes de la aprobación inicial, el Ayuntamiento concederá un plazo, no superior a dos meses, para que los interesados lo completen.

Transcurridos dichos plazos o si antes, los interesados manifestaran su propósito de no hacer uso del derecho que se les reconoce en dicho precepto y en todo caso, cuando no se cumplan las condiciones que en el mismo se establecen, el Ayuntamiento acordará la redacción de oficio.

- a) Reparcelación voluntaria: Cuando la propuesta de reparcelación sea formulada por todos los propietarios afectados y formalizada en escritura pública. Se someterá a información pública durante quince días antes de su aprobación definitiva, tal como determina el artículo 115 del Reglamento de Gestión.
- b) Reparcelación simplemente económica: Cuando más del 50 por 100 de la superficie edificable de una unidad de ejecución se haya edificado conforme a estas Normas Subsidiarias o a un Plan que las desarrolle, la reparcelación limitará sus efectos a la determinación de las indemnizaciones sustitutorias que procedan entre los afectados y a la redistribución material de los terrenos restantes. Se aplicará las reglas del artículo 116 del Reglamento de Gestión.
- c) Normalización de fincas: Cuando no sea necesaria la redistribución de los beneficios y cargas de la ordenación entre los propietarios afectados, pero sea preciso regularizar la configuración física de las fincas para adaptarla a las exigencias del planeamiento. Podrá acordarse de oficio o a instancia de parte.

El procedimiento y las determinaciones del proyecto vienen regulados en los artículos 117 a 121 del Reglamento de Gestión.

La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda - Proyecto de reparcelación, Escritura de reparcelación voluntaria, Proyecto de reparcelación económica o Proyecto de normalización de fincas producirá los siguientes efectos:

- a) Cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas.

c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de cooperación.

d) Ejecución de las obras de urbanización.

El coste de los Proyectos de Urbanización ó los Proyectos de obras que hayan de redactarse y de las obras de urbanización que se ejecuten se distribuirán entre los propietarios de la siguiente forma:

- a) Si la reparcelación fue innecesaria, en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas.
- b) Si la reparcelación fue necesaria, en proporción al valor de las fincas que les sean adjudicada.

El Ayuntamiento requerirá a los propietarios el pago anticipado de las cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, por el importe correspondiente a las inversiones a realizar en los seis meses siguientes, debiendo efectuarse el pago en el plazo de un mes desde el requerimiento.

Transcurrido dicho plazo, la administración podrá proceder a la exacción de las cuotas por vía de apremio.

El Ayuntamiento podrá conceder fraccionamientos o aplazamientos del pago de los costes de urbanización a solicitud de los interesados y por un plazo máximo de cinco años. El beneficiario deberá prestar la garantía suficiente en cualquiera de la formas admitidas en derecho y cuyo valor deberá ser equivalente a la cuota aplazada. Dicha garantía podrá prestarse sobre terrenos del propietario, mediante hipoteca, pudiendo ejecutarse por el incumplimiento de los plazos de pago acordados.

Los propietarios que soliciten licencia para edificar antes de la total terminación de las obras de urbanización y de la liquidación de sus cuotas de urbanización, no podrán obtener fraccionamiento o aplazamiento de las cuotas.

e) Cesión de terrenos y obras de urbanización.

La cesión de derecho de los terrenos de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, en pleno dominio y libres de cargas se producirá con el acuerdo municipal de declaración de innecesariedad de la reparcelación, o cuando sea firme en vía administrativa la aprobación definitiva de la reparcelación que corresponda, pudiendo ocupar el Ayuntamiento desde ese momento los terrenos.

3.3.6. Sistemas de Expropiación.

a) Objeto y procedimientos.

La expropiación forzosa por razón de urbanismo se adoptará para el cumplimiento de alguna de estas finalidades:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos, o para llevar a efecto actuaciones aisladas en suelo urbano. En este caso se regirá por el procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa.

El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido en los propietarios que resulten especialmente beneficiados, mediante la imposición de contribuciones especiales.

- b) Para la urbanización de unidades de ejecución completa, mediante la aplicación del sistema de expropiación para la ejecución de las Normas Subsidiarias, de los Planes que la desarrollen.

No. 010 2.1.92
EL SECRETARIO

En este caso se seguirá el Procedimiento del Sistema de expropiación, determinado en los artículos 199 a 212 del Reglamento de Gestión, y las formas de gestión del sistema de expropiación establecidas en los artículos 83 al 88 de la LS 9/95 de la C.A.M.

- c) Por incumplimiento de las cargas y obligaciones de los propietarios en los sistemas de compensación y cooperación. El procedimiento será el previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, y por la L.S. 9/95 de la C.A.M. en sus artículos 99 a 101.

b) Valoraciones.

En todo caso, la valoración de los bienes y derechos expropiados se hará conforme a los criterios establecidos en la Ley del Suelo y sus normas reglamentarias.

3.3.7. Sistema de Ejecución Forzosa.

a) Definición.

En el sistema de ejecución forzosa, la Administración actuando en sustitución y por cuenta de los propietarios de los terrenos afectados, realiza las obras de urbanización y procede a la distribución de los beneficios y cargas correspondientes según se establece en el apartado 1 del art. 89 de la LS 9/95 de la C.A.M.

b) Supuestos de aplicación.

Sin perjuicio de su determinación directa como sistema de una actuación, el de ejecución forzosa es, además, subsidiario de los de cooperación y compensación, así como, en su caso, del definido por convenio urbanístico, procediendo su determinación y aplicación en los supuestos expresados en el art. 89.2 de la LS 9/95 de la C.A.M.

3.3.8. Cesiones Obligatorias.

- a) Los propietarios de suelo afectado por una actuación urbanística están obligados a llevar a efecto las cesiones gratuitas de terrenos que establece la Ley del Suelo para cada uno de los tipos y categorías de suelo en los términos que resulten de las Normas Subsidiarias y de cada uno de los Planes que lo desarrollen.
- b) En suelo urbano, las cesiones obligatorias y gratuitas se harán en favor del municipio y consistirán en la total superficie de terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio de la unidad de ejecución correspondiente, según las localizaciones o emplazamientos señalados en las Normas Subsidiarias o en los Planes que la desarrollen.

En todo caso, y con independencia de la poligonación, se cederán gratuitamente los terrenos destinados a vías peatonales o rodadas.

- c) En suelo urbano y cuando los terrenos tengan ya la condición de solar o sean idóneos para la adquisición de ésta, el cumplimiento de los deberes de cesión y, en su caso, de urbanización, así como la edificación, podrán realizarse, a solicitud del propietario, sin necesidad de la previa inclusión de los terrenos correspondientes en una unidad de ejecución.

En este supuesto, los propietarios cumplirán los deberes que les incumben legalmente conforme a las reglas establecidas en el art. 82.2. de la LS 9/94 de la C.A.M.

3.3.9. Costes de la urbanización.

a) Obligaciones de los propietarios.

Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística estarán obligados a sufragar, en proporción a la superficie de sus respectivos terrenos, los costes siguientes:

- a) El coste de redacción y tramitación de cuantos fueren requeridos para llevar a efecto la actuación.
- b) El coste de las indemnizaciones derivadas de la actuación, tal como se determina en el artículo 60 del Reglamento de Gestión.
- c) El coste de las obras de urbanización que se detallan en el siguiente apartado, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguna de ellas.

Si existe acuerdo entre la Administración y los propietarios afectados, el pago de todos o parte de los gastos señalados podrá realizarse cediendo éstos a aquella, gratuitamente y libres de cargas terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensar tales gastos, cuyo importe quedará determinado en el propio acuerdo.

b) Obras.

El importe de las obras de urbanización que corre a cargo de los propietarios de una unidad de ejecución comprenderá los siguientes conceptos, salvo que en estas Normas Subsidiarias se exima del coste de parte o alguno de ellos:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcciones y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública, ahora servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Suministro de agua, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Suministro de energía eléctrica, incluidas conducción, distribución y alumbrado público.
- e) Jardinería y arbolado en parques, jardines y vías públicas.

Los particulares afectados por obras de urbanización en una unidad de ejecución podrán reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, con cargo a las empresas concesionarias, en la parte que, según la reglamentación de tales servicios, no tenga que correr a cargo de los usuarios. Los costes de instalación se acreditarán mediante certificación expedida por la Administración actuante.

c) Incumplimiento.

El incumplimiento por los propietarios del suelo de las obligaciones y cargas que se fijan en estas Normas Subsidiarias dará lugar:

- a) A la exacción de las cuotas de urbanización por la vía de apremio; o
- b) A la expropiación por la Administración de los terrenos afectados al cumplimiento de las cargas, siendo beneficiarios de la expropiación la propia Administración o la Junta de Compensación, según los casos.

3.3.10. Conservación de la Urbanización.

Los propietarios de los terrenos comprendidos en una unidad de ejecución quedarán sujetos a la obligación de costear la conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, cuando así se determine en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle.

Los propietarios habrán de integrarse en una Entidad de conservación para dar cumplimiento a la obligación anterior. Su participación en los costes de conservación y mantenimiento, se determinará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Gestión.

El Ayuntamiento, en su condición de titular de los terrenos de dominio público una vez efectuadas las cesiones correspondientes, podrá exigir por la vía de apremio las cuotas que se adeuden por los propietarios, ya sea de oficio, ya a instancia, en su caso de la Entidad urbanística colaboradora. En este caso, el importe de la cuota será entregado por el Ayuntamiento a la Entidad encargada de la conservación.

3.3.11. Derecho a Edificar.

A) Edificación de parcelas urbanizadas.

Sólo podrá edificarse en suelo urbano y apto para urbanizar en las parcelas que cumplan las condiciones de ordenación determinadas en estas Normas Subsidiarias o en un Plan que las desarrolle y cuenten con los servicios señalados en el artículo 14 del T.R.L.S./92 siempre que la vía a la que la parcela de frente tenga pavimentada la calzada o encintado de aceras.

Cuando se trate de unidades de ejecución, incluidos o no en estas Normas Subsidiarias, deberán cumplirse además los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Compensación o Reparcelación. De no ser necesaria la reparcelación, bastaría con el acuerdo municipal de su innecesariedad.
- b) Que se hayan formalizado ante notario las actas de cesión a favor del Ayuntamiento de los terrenos reservados para dotaciones y espacios libres de uso y dominio público, determinados como de cesión gratuita y obligatoria en estas Normas o en los Planes que las desarrollen.
- c) Que se hayan tramitado y aprobado los documentos complementarios que se requieran y formalizado los compromisos y garantías correspondientes.
- d) Que se hayan ejecutado las obras del Proyecto de Urbanización o del Proyecto de Obras Ordinarias que en su caso se requiera.

B) Urbanización y Edificación simultánea.

Podrá ejercerse el derecho a edificar en una parcela que no haya adquirido la condición de solar, cuando además de adecuarse la edificación a las condiciones de Ordenación, se cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que tratándose de suelo incluido en una unidad de ejecución se hayan cumplido los requisitos a), b) y c) del apartado A anterior.
- b) Que en la solicitud de licencia el particular interesado se comprometa expresamente a la edificación y urbanización simultáneas.
- c) Que por el estado de realización de las obras de urbanización, la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas edificables objeto de la licencia solicitada, contarán con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.

- d) El compromiso de urbanizar alcanzará, además de a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas de terreno sobre el que se pretende edificar, a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios hasta el punto de enlace con las redes generales y municipales que estén en funcionamiento.
- e) Que se preste fianza en cualquiera de las formas admitidas para la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización en la parte que corresponda, así como para la conexión de sus servicios con las redes generales.

La cuantía de la fianza se establece como mínimo en el 100% del presupuesto de ejecución material de las obras de urbanización necesaria para que los terrenos adquieran la condición de solar.

- f) Que en el escrito de solicitud de licencia el propietario o promotor solicitante se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiere irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e) anterior.

Artículo 3.4. ORDENES DE EJECUCION.

3.4.1. Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal los actos de edificación y uso del suelo enumerados en el Artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, en el Artículo 16 de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística y en estas Normas Subsidiarias Municipales.

Los actos relacionados anteriormente, promovidos dentro del término municipal por órganos del Estado o Entidades de Derecho Público, estarán igualmente sometidos a licencia.

3.4.2. Régimen General.

Las licencias urbanísticas, en general, se regirán por los Artículos 242 al 244 del T.R.L.S./92 y 1 a 9 del Reglamento de Disciplina Urbanística, así como por lo establecido en el Título III de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Las licencias se concederán con carácter general en función de las posibilidades o facultades que para parcelar, urbanizar o edificar se señalan en estas Normas.

La denegación de las licencias deberá ser motivada y fundarse en el incumplimiento de estas Normas, de la legislación específica aplicable o de cualquiera de los requisitos que debe contener el proyecto o la solicitud.

3.4.3. Procedimiento.

El procedimiento para la solicitud y obtención de la licencia municipal se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales en relación con el Artículo 7.40 del Decreto Comunitario 69/1983 de 30 de Junio, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de Julio.

La solicitud se presentará ante el Ayuntamiento, acompañada del proyecto técnico correspondiente.

Atendiendo a los diferentes tipos de licencias la solicitud deberá acompañarse de la documentación siguiente:

a) Licencias de Parcelación.

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Parcelación a escala mínima 1:500 sobre base topográfica con curvas de nivel de metro en metro como mínimo y con la inclusión de las cédulas urbanísticas correspondiente a cada parcela, cuando así lo exija el Ayuntamiento.

b) Licencias de Urbanización.

Se exigirá la presentación de Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras realizados de acuerdo con las Normas Generales de Urbanización que se señalan en este documento, con el contenido preciso que exigen los Artículos 53, 67,5, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento, haciendo referencia expresa a lo señalado en el apartado 3 del referido Artículo 70.

c) Licencias de Edificación (Obra Mayor).

Se exigirá la presentación de un Proyecto de Edificación ajustado a las Normas Generales de la Edificación de este documento y a las Ordenanzas específicas que afecten a la parcela.

Las licencias de edificación de obra mayor no se podrán conceder en tanto no se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parcela correspondiente reúna las condiciones que señalan estas Normas para que pueda ser edificada.
- Que se haya concedido previamente licencia de parcelación o alineación oficial en las zonas que así lo exijan las Ordenanzas o Normas Particulares.

d) Licencias de Edificación (Obra Menor).

Se entenderán por obras menores a los efectos de estas Normas las que se describen en el punto 3.4.10.

Cualquier obra menor deberá ajustarse a las condiciones de volumen y estéticas señaladas con carácter general y particular en estas Normas Urbanísticas.

Para la solicitud de estas obras no será necesaria la presentación de proyecto técnico. Sin embargo la instancia deberá acompañarse de:

- Plano de situación de la obra.
- Croquis acotado de lo que se pretende realizar en la parte posterior de la solicitud (perfectamente interpretable, indicando la situación de las obras dentro de la vivienda y de la parcela). Cuando por el tipo de obra sea necesario, el Ayuntamiento podrá exigir la presentación de planos acotados de la planta, sección y alzado de lo que se quiere hacer,

acompañando planos anexos a la solicitud en los que se refleje perfectamente lo construido actualmente y el cumplimiento de las condiciones de volumen, estéticas, etc. que se señalan en estas Normas Urbanísticas, de lo proyectado.

- Relación de materiales de acabado que se van a utilizar.
- Presupuesto real de la obra.
- Firma del contratista que vaya a realizar la obra.

e) Licencias de Apertura.

Será de aplicación lo dispuesto en el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y en las Disposiciones vigentes del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y en el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como en las demás Disposiciones Reglamentarias.

La ocupación de las viviendas vendrá condicionada a la obtención de la Cédula de Habitabilidad.

3.4.4. Autorizaciones Concurrentes.

El deber de solicitar y obtener licencia no excluye la obligación de solicitar y obtener cuantas autorizaciones sean legalmente exigibles por los distintos Organismos del Estado o de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Cuando se presenten solicitudes en que sean necesarias autorizaciones con arreglo a otra legislación específica o se trate de casos como el regulado en el apartado 1 del Artículo 2 del Reglamento de Disciplina, será de aplicación lo señalado en el apartado 2 de dicho Artículo. La falta de autorización o concesión o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia y al Organismo competente otorgarla.

En todo el ámbito del suelo no urbanizable la concesión de licencias de parcelación y de todo tipo de obras y construcciones, excepto las que se consideren obra menor en esta Normativa, estará sujeta al régimen de autorización previa de los Organismos Urbanísticos de la Comunidad de Madrid de acuerdo con lo determinado en los Artículos 14 y 15 de la ley sobre Medidas de Disciplina Urbanísticas, que se recoge en el capítulo 8 de estas Normas Urbanísticas.

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de Noviembre de 1961 y la normativa posterior que lo desarrolla.

Este tipo de licencias no excluye el deber de solicitar y obtener licencias de construcción; ambas licencias son independientes y su función diversa.

La concesión de la licencia de apertura o autorización de actividades no prejuzga tampoco el otorgamiento de la licencia de obras, aunque si es requisito previo la expedición de ésta, según dispone el Artículo 22.3 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

3.4.5. Caducidad y Prórroga.

En aplicación del Artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo.

También caducarán automáticamente las licencias cuando se interrumpen por más de tres meses la obra o actividad amparada por la licencia.

Se entenderá que la obra se halla paralizada siempre que durante el citado plazo de tres meses la actividad constructiva sea inferior al 10% de la obra que restase por ejecutar en el momento en que aquella quedó paralizada. Dicho 10% se calculará, como en el caso anterior, en base al presupuesto de ejecución material.

Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrán prorrogarse dichos plazos por una sola vez y por igual período de tiempo, según dispone el Artículo 17 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

En todo caso, las obras deberán quedar terminadas dentro de los tres años siguientes a la fecha de la notificación de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

3.4.6. Licencia de Primera Ocupación y Cambios de Uso.

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera ocupación, a cuya solicitud acompañarán el certificado o documento de final de obra y fotografía de la misma en todas sus fachadas.

El Ayuntamiento, previa comprobación técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera ocupación si el uso es conforme con las prescripciones de estas Normas o en su caso, del Plan Parcial o Especial en que se base.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, se actuará conforme a lo dispuesto en el Artículo 23 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento en la que se alegue cómo el nuevo uso pretendido incide en el ordenamiento urbanístico y se analicen los distintos impactos que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los informes técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o la denegación de la licencia.

Ningún uso dotacional existente o calificado podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Todo cambio de uso que se prevea en cualquier tipo de edificio se deberá ajustar a:

- a) Si el edificio está protegido, lo establecido en su nivel de protección.
- b) Lo establecido en las determinaciones de uso del ámbito de planeamiento en que se encuentre.
- c) Lo establecido en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas. Decreto 2414/1961 de 30 de Noviembre para aquellas actividades clasificadas por el mismo.

En todo caso, se ajustará a la legislación sectorial que le sea aplicable.

3.4.7. Cédula Urbanística y Alineación Oficial.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 133 del T.R.L.S./92, la cédula urbanística es el documento escrito que, expedido por el Ayuntamiento, informa

sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector. Cualquier administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le entregue la cédula en el plazo de un mes a contar desde la solicitud.

El Ayuntamiento podrá exigir para la concesión de licencias de parcelación, la presentación, junto al proyecto de parcelación, de las cédulas urbanísticas de cada parcela, que se incluirán en el Proyecto con el contenido del Artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento. Una vez concedida la licencia de parcelación, el Ayuntamiento podrá expedir copia de estas cédulas, previa solicitud de los particulares.

La alineación oficial se podrá solicitar a efectos de deslinde, parcelación, reparcelación o edificación, y tendrá por objeto que el Ayuntamiento, a través de sus servicios técnicos, senale las alineaciones oficiales de las parcelas.

La solicitud deberá ir acompañada de un plano de situación y un plano del solar a escala mínima de 1:500 con todas las cotas necesarias para determinar su forma, superficie y situación respecto de las vías públicas y fincas colindantes, acotando los anchos actuales de la calle y las rasantes, debiéndose reflejar también cuantos antecedentes y servidumbres concurren en la parcela, así como los servicios urbanísticos con que cuenta.

Caso de encontrar la información aportada con la solicitud conforme a la realidad, la alineación será reflejada por el técnico municipal sobre estos planos y se someterá a su aprobación por el Ayuntamiento.

En caso de encontrar disconformidad entre esa información y la realidad, se notificará al solicitante para que modifique la solicitud conforme a la realidad fáctica y jurídica.

3.4.8. Ordenes de Ejecución.

Todo propietario tiene el deber genérico de conservar cualquier tipo de uso del suelo, edificación o instalación erigida y a lo largo de todo el período de vida de éstas últimas, en condiciones que garanticen su seguridad salubridad y ornato públicos.

El mantenimiento de dichas condiciones, así como la imposición de la ejecución de obras en un bien inmueble por razón del interés turístico o estético, podrá ser exigido a través de las órdenes de ejecución emanadas del Ayuntamiento o de los Organismos Urbanísticos habilitados al efectos.

Su regulación viene establecida en los Artículos 245 y 246 del T.R.L.S./92, en relación con los Artículos 10 y 11 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.4.9. Declaración de Estado Ruinoso.

El Artículo 247.2 del T.R.L.S./92 establece los casos en que cesa el deber de conservación y en su lugar, el propietario viene obligado a proceder al derribo.

El procedimiento para su declaración será el previsto en los Artículos 18 a 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

No obstante lo previsto en el Artículo 247 del T.R.L.S./92 y sus concordantes, la actuación del Ayuntamiento, siempre que sea posible, se orientará hacia la conservación y rehabilitación de viviendas y edificios existentes.

3.4.10. Obra Menor.

A los efectos previstos en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendrán la consideración de obra menor, aquellas que cumplan todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- Que la obra o instalación prevista, sea del tipo que sea, cumpla y se adecue a lo establecido en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, tanto con carácter general, como particular para la zona concreta en la que se ubique.
- Que la obra, ya sea de modificación, reforma o reparación, no podrá afectar o comprometer a los elementos estructurales portantes o resistentes de la edificación, limitándose por tanto a los elementos o características interiores o secundarias de la misma.
- Que no se comprometa, ni directa ni indirectamente, la seguridad de personas y bienes, sea cual sea el tipo de obra a realizar.
- Que por su escasa complejidad o nivel técnico, y por no existir posible incidencia para la seguridad de las personas y las cosas, no resulta necesaria la redacción de un Proyecto completo, siempre y cuando:
 - a) La instalación y obra a realizar quede perfectamente definida y garantizada su correcta ejecución, en la memoria, planos y demás documentación técnica que deban acompañar a la solicitud, según lo establecido en el apartado 3.4.3.d).
 - b) El contratista o persona que vaya a ejecutar la obra demuestre el nivel técnico suficiente exigible en cada caso.

A continuación se recoge un listado, limitativo de las obras que tendrán la consideración de obra menor, sometidas a licencia previa municipal.

1. LAS QUE SE REALICEN EN LA VÍA PÚBLICA RELACIONADAS CON LA EDIFICACIÓN CONTIGUA.

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.
- Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.
- Colocación de rótulos, muestras, banderines y anuncios luminosos.
- Colocación de anuncios y bastidores para ello, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios sujetos a licencia de obras mayores.
- Colocación de postes de todo tipo.
- Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.
- Instalación de marquesinas para comercio.

2. OBRAS AUXILIARES DE LA CONSTRUCCIÓN.

- Establecimientos de vallas o aceras de protección de obras.
- Construcción de puentes, andamios y similares.
- Ejecución de catas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor.
- Acodamiento de fachadas.
- Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción.
- Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio.
- Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.



3. PEQUEÑAS OBRAS DE REPARACIÓN, MODIFICACIÓN O ADECENTAMIENTO DE EDIFICIOS.

- Ejecución de pequeñas obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética.
- Pequeñas obras de adaptación, sustitución y reparación en viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que no afecten a elementos estructurales.
- Reparación de cubiertas y azoteas.
- Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no catalogados como edificios de interés histórico-artístico.
- Colocación de puertas y persianas en aberturas.
- Colocación de rejas.
- Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.
- Reparación o sustitución de balcones, repisas o elementos salientes.
- Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales.
- Formación de aseos en locales comerciales y almacenes.
- Construcción y modificación de escaparates.
- Construcción y sustitución de chimeneas y de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores.
- Reposición de elementos alterados por accidente o deterioro de fachadas.

4. OBRAS EN LAS PARCELAS Y EN LA VÍA PÚBLICA.

- Establecimiento de vallas o cercas definitivas.
- Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m²) de superficie total.
- Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro sobre el nivel natural del terreno y menos de un metro cincuenta centímetros por debajo del mismo, en algún punto.
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.
- Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública.

CAPITULO 4. NORMAS GENERALES DE USO.

Artículo 4.1. DEFINICION Y TOLERANCIA ENTRE USOS.

Se entiende por usos del suelo, a efectos de estas Normas, aquellas utilizaciones del terreno para el desarrollo de actividades concretas que pueden permitirse, según los casos, en las diferentes zonas establecidas. Se regulan de forma general y para la totalidad del término municipal.

En razón a la tolerancia entre usos pueden establecerse los siguientes tipos:

- a) **Uso principal:** Es el uso que se establece como predominante en una zona, definiendo el carácter de la misma.
- b) **Uso compatible:** Es el que puede acompañar al uso principal en un mismo ámbito, sin que su implantación sea obligatoria.
- c) **Uso prohibido:** Es el que se considera incompatible con el uso principal y no puede por tanto establecerse en la misma zona.

Artículo 4.2. NIVELES DE DESAGREGACION DE USOS.

4.2.1. Definición de niveles.

En relación con lo establecido por la Ley del Suelo y a efectos de establecer la correspondiente normativa de usos del suelo, éstos se desagregan en los niveles que se definen en los apartados siguientes.

- a) Son usos globales los que caracterizan los sectores, o unidades de planeamiento de orden general, incluyendo por lo tanto mezclas diversas de usos públicos y privados que deben pormenorizarse en el proceso de desarrollo urbano, definidos a nivel de normas urbanísticas generales.
- b) Son usos pormenorizados los que define el uso de los terrenos o edificios concretos propios de nivel de ordenanzas.

4.2.2. Interrelación ente niveles.

Los usos globales contienen varios usos pormenorizados. Tanto unos como otros se caracterizan a través de las especificaciones relativas a los distintos tipos de usos que los componen definidos en el Art. 4.1. de las presentes normas.

4.2.3. Definición de usos en las Normas.

Las presentes Normas Subsidiarias establecen los usos globales del suelo apto para urbanizar y los globales y los pormenorizados del suelo urbano.

Artículo 4.3. USOS GLOBALES.

4.3.1. Tipos.

Los usos globales que se consideran en las presentes Normas Subsidiarias son los siguientes:

- a) **Residencial,** en el cual la vivienda es el uso característico acompañado del equipamiento correspondiente a la unidad urbanística.
- b) **Mixto,** caracterizado por la predominancia simultánea de actividad industrial no molesta o terciaria y vivienda.
- c) **Industrial,** en el cual la industria es el uso característico.

- d) Especial, en el que el uso característico es el correspondiente a las instituciones, equipamientos y servicios urbanos de abastecimiento, comunicaciones, etc.
- e) Libre, caracterizado por la escasez o ausencia de edificaciones y que engloba parques, jardines, instalaciones deportivas, calles, etc.

4.3.2. Subdivisión.

A efectos de la definición más precisa de las características de usos de las diferentes zonas, los usos globales antes relacionados se subdividen en los subgrupos que se detallan en las Normas Particulares de zona, en las que se definen así mismo, los usos característicos, posibles y prohibidos que corresponden a cada subgrupo.

Artículo 4.4. USOS PORMENORIZADOS.

4.4.1. Clasificación.

Se consideran los siguientes usos del suelo a efectos de las presentes normas urbanísticas.

- 01. Vivienda (Categorías 1ª y 2ª).
- 02. Terciario
- 03. Agropecuario (Categorías 1ª y 2ª).
- 04. Industrial (Categorías 1ª y 2ª).
- 05. Almacén.
- 06. Garaje - aparcamiento.
- 07. Reunión y espectáculos.
- 08. Educativo.
- 09. Sanitario.
- 10. Deportivo.
- 11. Servicios urbanos e infraestructuras.
- 12. Espacios libres y zonas verdes.

Las categorías establecidas dentro de los usos antes citados reflejan diferentes grados de intensidad, ocupación o situación.

4.4.2. Uso de vivienda.

a) Definición.

Es aquel que atiende al alojamiento permanente de personas.

b) Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

Categoría 1ª. Vivienda en edificación unifamiliar. Cuando está situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otros, pero con acceso independiente y exclusivo.

Categoría 2ª. Vivienda en edificación multifamiliar. Cuando las viviendas se agrupan sobre accesos comunes y parcela común.

c) Condiciones de las Viviendas.

c.1) Cumplir la condición de vivienda exterior.

Será considerada vivienda exterior aquella que como mínimo tenga huecos de comedor o estar, con fachada a la vía pública, plaza o espacio libre público.

c.2) Servicios e instalaciones.

c.2.1) De agua.

Toda vivienda deberá tener en su interior instalación de agua corriente potable, de conformidad con la reglamentación vigente en esta materia.

c.2.2) De energía eléctrica.

Será obligatoria en toda vivienda la instalación necesaria para utilizar energía eléctrica para alumbrado y fuerza, instalación que cumplirá la reglamentación vigente en esta materia.

c.2.3) De red de saneamiento.

Las aguas pluviales y sucias, serán recogidas y eliminadas conforme señala el Reglamento de instalaciones sanitarias vigentes.

c.2.4) De calefacción.

La instalación de calefacción cumplirá las condiciones establecidas en los reglamentos correspondientes.

c.3) Altura de pisos.

- La altura libre mínima permitida de suelo a techo en los edificios dedicados a vivienda será de 2,50 m. pudiendo ser de 2,20 m. en dependencias de servicios tales como aseos, lavaderos, despensas, armarios, trasteros, pasillos y en general en todas las piezas no vivideras y cocina.
- En piezas vivideras se permite que hasta un tercio (1/3) de su superficie tenga una altura inferior a las señaladas, pero en ningún caso será inferior a 2 m. las zonas con menor altura no contabilizarán para el cálculo de la superficie mínima.

c.4) Escaleras.

Las escaleras interiores privadas tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

En viviendas multifamiliares las escaleras con utilización por el público, no podrán tener un ancho inferior a 1 m. y tendrán iluminación y ventilación natural admitiéndose que esta sea cenital.

c.5) Pasillos.

Los pasillos de comunicación interior de las viviendas o de distribución general tendrán una anchura mínima de 0,85 m.

c.6) Evacuación de humos.

Se prohíbe evacuar humos al exterior por fachadas. Los humos deberán llevarse por conductos apropiados convenientemente aislados hasta una altura que como mínimo será de un metro por encima de caballete de cubierta.

En caso de diferencia de altura entre edificios lindantes se considera un metro por encima del caballete de la edificación más alta.

4.4.3. Uso Terciario

a) Definición.

Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, las empresas u organismos tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

b) Clases

b.1.) Hotelero

b.1.a) Definición

Es el que procura alojamiento, normalmente por tiempo limitado, de personas transeúntes. Se considera incluidas en este uso las "Residencias" o edificios análogos destinados a alojamiento colectivo.

b.1.b) Condiciones.

Deberán cumplir las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que las destinadas a vivienda y además cuantas determine la reglamentación hotelera. Se permiten las actividades complementarias como restaurantes, tiendas, piscinas, garajes, etc. que deberán cumplir las condiciones de uso concretas que les sea de aplicación.

b.2.) Apartahotel

b.2.a) Definición

Se entiende a los apartahoteles como aquellas edificaciones con uso de servicios terciarios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, que dispongan de las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

b.2.b) Condiciones

Esta clase de usos, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamiento, se remite a las Normas para la Autorización y Clasificación de los Establecimientos de Hostelería de la Comunidad de Madrid regulado por Decreto 120/1985, de 5 de diciembre, vigente. Son usos complementarios: Deportivo, ocio y espaciamento.

b.3) Uso Comercial

b.3.a) Definición

Es el relacionado con la venta al público de mercancías y servicios de todas clases.

b.3.b) Condiciones.

Los comercios se establecerán exclusivamente en planta baja o semisótano, teniendo acceso directo desde la vía pública y dispondrá de luz y ventilación naturales.

La instalación eléctrica de fuerza y alumbrado, así como la señalización de emergencia y demás medidas que garanticen la seguridad, cumplirán con las reglamentaciones vigentes den la materia, y en particular el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos.

b.4.) Oficina y administración Pública

b.4.a) Definición.

Es el que corresponde a locales o edificios destinados a actividades administrativas, burocráticas, despachos o estudios particulares, etc., pertenecientes a la Administración Central, Autónoma o Local, así como empresas privadas.

b.4.b) Condiciones.

Cumplirán las mismas condiciones higiénicas y sanitarias que los locales destinados a viviendas. La altura libre mínima de los locales de oficina será al menos de 2,50 m. Cumplirán las condiciones exigidas en la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo, así como, las del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos en cuanto a sistemas de seguridad y evacuación de personas.

4.4.4. Uso Agropecuario.

a) Definición.

Son aquellos que se relacionan con las actividades agrícolas, ganaderas y forestales.

b) Categorías.

Se consideran las siguiente categorías:

Categoría 1ª. Pequeñas superficies dedicadas a cultivo o a explotaciones ganaderas, con reducido número de cabezas de ganado.

Categoría 2ª. Explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales sin limitación de superficie.

c) Condiciones.

c.1) Les será de aplicación la legislación agraria o industrial correspondiente, así como las condiciones establecidas por estas Normas relativas al uso de almacén comercial, industrial, infraestructuras y muy especialmente al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

c.2) Cada instalación dispondrá de la iluminación y ventilación naturales adecuadas.

c.3) Se prohíbe la evacuación de vertidos sólidos de animales a la red general de saneamiento.

c.4) No se permite en sótano ni semisótano.

c.5) En función de su situación, cumplirán todas las condiciones establecidas en estas normas para cada clase de suelo.

4.4.5. Uso Industrial.

a) Definición.

Son aquellos que corresponden a los establecimientos dedicados a la obtención y transformación de materias primas.

b) Categorías.

Se consideran las siguientes categorías:

- **Categoría 13.**
Pequeñas industrias o talleres artesanales con instalaciones no molestas para las viviendas y compatibles con ellas, localizadas en planta baja.
- **Categoría 2a.**
Pequeñas industrias relativamente incómodas, talleres de servicios, admisibles en contigüidad con la vivienda en edificios exclusivos.

c) Condiciones.

c.1) En general las instalaciones industriales han de cumplir las disposiciones vigentes sobre la materia en relación a la actividad que desarrollen, así como las que establezcan las presentes Normas.

c.2) Toda instalación se someterá a las determinaciones establecidas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1061, Ministerio de Industria) y cumplirán lo establecido por la Ordenanza General de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

c.3) Todos los residuos producidos por la industria que no puedan ser recogidos por el Servicio Municipal de Basuras, deberán ser llevados directamente al vertedero por cuenta del titular.

c.4) Las aguas residuales procedentes de las industrias cumplirá con las Condiciones de los Vertidos de Aguas Residuales expresadas en el apartado correspondiente de las presentes Normas.

c.5) Para el almacenamiento se cumplirán las condiciones establecidas en el apartado siguiente.

4.4.6. Uso Almacén.

a) Definición.

Es el correspondiente a los locales destinados a la guarda y conservación de bienes.

b) Condiciones.

b.1) Cumplirán la reglamentación vigente según el tipo de productos almacenados considerando especialmente el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

b.2) El aparcamiento de vehículos, así como su carga y descarga, estará resuelto de forma que no resulte molesto o peligroso para el vecindario.

b.3) En ningún caso se producirá olores molestos para el vecindario.

b.4) No se permite el almacenamiento de materiales o desechos en lugares a la vista, debiendo situarse en el interior de los locales o debidamente protegidos.

4.4.7. Uso Garaje Aparcamiento.

a) Definición.

Es el que corresponde a los locales destinados a la estancia de vehículos a motor.

b) Condiciones.

b.1) Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones mínimas de 2,20 x 4,50 m. con acceso libre suficiente y si la plaza estuviera cerrada por ambos lados por muros, se considerará una dimensión mínima libre de ancho de plaza de 3 metros.

b.2) La altura mínima en zona de garaje no podrá ser inferior a 2,20 metros, en cualquier punto.

b.3) Todo garaje dispondrá de ventilación natural suficiente.

4.4.8. Uso de Reunión y Espectáculos.

a) Definición.

Es el que corresponde a edificios o locales destinados a la reunión, entretenimiento y recreo de las personas. Incluye este uso los centros sociales, salas de fiesta, discotecas, cines, teatros, bares, restaurantes, locales culturales, etc.

b) Condiciones.

Cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos, así como todas aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

4.4.9. Uso Educativo.

a) Definición.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados a la enseñanza o investigación en todos sus grados y especialidades, ya sean oficiales o particulares.

b) Condiciones.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación y Ciencia.

4.4.10. Uso Sanitario.

Es el que corresponde a los locales o edificios destinados al tratamiento médico de las personas.

a) Condiciones.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale el Ministerio de Sanidad o, en su caso, los órganos competentes de la Comunidad de Madrid.

4.4.11. Uso Deportivo.

a) Definición.

Es el que corresponde a las instalaciones, locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los deportes o ejercicios de cultura física.

b) Condiciones.

Cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las disposiciones vigentes sobre espectáculos que le sean de aplicación (Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos).

4.4.12. Uso de Servicios Urbanos e Infraestructuras.

a) Definición.

Corresponde a toda utilización del suelo o subsuelo para la implantación de las infraestructuras básicas y servicios urbanos, sean de carácter público o privado. Se incluyen en este uso las redes viarias de todo tipo (circulación rodada, peatonal, etc.) y las distintas redes de servicios (abastecimiento de agua, luz, saneamiento, telecomunicaciones, etc). Se incluyen también los edificios e instalaciones correspondientes a los diferentes servicios urbanos (depósitos, parques de maquinaria, etc).

b) Condiciones.

Se regularán por la normativa de ámbito estatal o regional que las afecte, por las necesidades propias del uso requerido, por las establecidas en estas Normas y, en su caso, por la reglamentación de las Compañías que las tutelen.

4.4.13. Espacios libres y Zonas verdes.

a) Definición.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de mejores condiciones ambientales.

Los espacios libres y zonas verdes de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario urbano y pequeñas construcciones con carácter provisional (kioskos de bebidas, periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.).

Los espacios libres de edificación de carácter privado definidos en estas Normas, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitado como tal.

b) Condiciones.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

Artículo 4.5. USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

4.5.1. Tipos.

En suelo no urbanizable se distinguen y definen en apartados posteriores los siguientes usos:

- Conservación y regeneración de la naturaleza:
 - * Preservación estricta.
 - * Conservación activa.
 - * Regeneración del ecosistema.
 - * Activ. científico-culturales.
 - * Repoblación forestal.



- Esparcimiento y ocio:
 - * Excursionismo y paseo.
 - * Recreo concentrado.
 - * Camping.
 - * Actividades deportivas.
 - * Circuitos especiales.
 - * Caza y pesca.
 - * Picaderos.
 - * Centros de doma.

- Actividades agrarias y ganaderas:
 - * Agricultura de secano.
 - * Agricultura de regadío.
 - * Cultivos forzados.
 - * Ganadería extensiva
 - * Ganadería intensiva.
 - * Instalaciones de edificación agraria.

- Equipamiento auxiliar:
 - * Mercado de ganados.
 - * Parques de maquinaria.
 - * Instalaciones de defensa.
 - * Cementerios.
 - * Vertederos y escombreras.

- Actividades industriales:
 - * Almacenes y silos
 - * Industria extractiva.
 - * Industria agropecuaria

- Infraestructuras:
 - * Autopistas, autovías y carreteras; e instalaciones complementarias de estas.
 - * Líneas de ferrocarril.
 - * Líneas aéreas de conducción.
 - * Plantas de tratamiento de aguas.

4.5.2. Conservación y regeneración de la naturaleza.

- a) Preservación estricta.

Propone el mantenimiento de las características y situación actual, sin intervención alguna. Sólo se consideran tendentes a su contemplación científica o cultural.

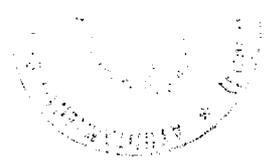
- b) Conservación activa.

Ha de mantenerse el uso actual en las condiciones que se realiza, aceptándose mejoras de adecuación y cuidados culturales.

Han de someterse a control, actividades como la caza, excursionismo, paseo, etc. debiéndose someterse a procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental todo tipo de infraestructuras y equipamientos que se pretendan instalar.

- c) Regeneración del ecosistema.

En esta se contemplan tratamientos de tipo cultural capaces de aproximar el sistema a su situación original u otras fases de equilibrio de mayor valía (podas, limpieza, pastoreo controlado, entresacas, aprovechamientos primarios, etc.).



d) Actividades científico-culturales.

Engloba la utilización del medio para tareas científicas o culturales, individuales o colectivas, tendientes al conocimiento e iniciación a la naturaleza. Pueden suponer pequeñas modificaciones en el medio atendiendo a la infraestructura básica necesaria: observatorios, refugios, aulas de naturaleza, etc.

e) Repoblación forestal.

Integra la plantación o siembra de especies, principalmente arbórea, que han de seleccionarse por criterios ecológicos y paisajísticos, siendo secundarios los productivos. El emplazamiento y tipología de las especies a emplear habrán de estar previamente justificados por los adecuados equipos profesionales. Se consideran actividades compatibles, actividades científico-culturales, excursionismo, contemplación y la práctica controlada del pastoreo.

4.5.3. Esparcimiento y ocio.

a) Excursionismo y paseo.

Actividad de carácter extensivo poco incidente en el medio debido a la prácticamente nula infraestructura necesaria para su realización, todo lo más: pequeños pasos de cauces, sendas, miradores, etc. construidos con la adecuada integración en el paisaje.

b) Recreo concentrado.

En la disposición de un terreno determinado se introducirán actividades recreativas de diferente tipo y concentradas. Engloba la disposición de mesas, puntos para hogueras, recreativos infantiles, papeleras, sombreros y pequeñas edificaciones auxiliares, aseos, kioscos de bebida, etc.

c) Camping.

Este tipo de instalación supone la creación de un conjunto de infraestructuras básicas de carácter permanente con importante incidencia medio ambiental, en función del nivel y categoría del mismo. El vertido de aguas residuales ha de ser necesariamente tratado.

d) Actividades deportivas.

Considera las instalaciones deportivas que se realizan al aire libre con predominio de los espacios abiertos naturales con respecto a los ocupados (índice de ocupación < 20%).

Entre los espacios naturales libres pueden incluirse parques, jardines, campos de golf, hípica y entre los ocupados pistas de tenis, piscinas, baloncesto, y sus instalaciones auxiliares.

e) Circuitos especiales.

Engloba la práctica de determinado tipo de actividades deportivas realizables en pistas controladas y permanentes o sobre espacios abiertos. En este caso, de motocross, trial, ciclocross, etc.

f) Caza y pesca.

Práctica de esta actividad de acuerdo con la oportuna reglamentación que la regule. La concepción de esta actividad se supone estructurada según el capítulo III de la Ley sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.

g) Picaderos.

Considera las instalaciones que suponen la creación de un conjunto de infraestructuras básicas de carácter permanente con destino a usos propios de la actividad equina, con importante incidencia ambiental en función del nivel y categoría del mismo.

h) Centros de doma.

Considera las instalaciones que suponen la creación de un conjunto de infraestructuras básicas de carácter permanente con destino a la cría, permanencia o educación de perros, con maderera de incidencia ambiental. Su instalación se someterá a calificación ambiental de concesión municipal.

4.5.4. Actividades Agrarias y Ganaderas

a) Agricultura de secano.

Contempla el conjunto de prácticas tradicionales para el desarrollo del cultivo, permitiendo la construcción de edificios completamente ligados a la explotación.

b) Agricultura de regadío.

Además de las prácticas tradicionales para el desarrollo de los cultivos, considera la disposición de la infraestructura básica agrícola, como tomas de agua, condiciones (enterradas o aéreas), depósitos de regulación, etc. y edificios auxiliares, dedicados a almacén, localización de aperos y maquinaria, cobijo, etc.

c) Cultivos forzados.

Instalaciones elaboradas de vidrio o plástico, para la obtención de cosechas fuera de época.

d) Ganadería intensiva.

Instalaciones ganaderas estabuladas dedicadas a la cría y mantenimiento de especies en cautividad.

Se exigirán los procedimientos adecuados para el almacenamiento y disposición de purines.

e) Ganadería extensiva.

Aplicable a zonas de pastizal aprovechable, fundamentalmente a diente, uso que conviene propiciar.

f) Instalaciones de edificación agraria.

Está compuesta por las edificaciones auxiliares a las explotaciones dedicadas a almacén, giloneros, guarde de maquinaria, etc., ya descritas anteriormente. Será autorizable la edificación de vivienda directamente vinculada a la explotación, siempre y cuando la parcela tenga una superficie igual o superior a 25.000 m², no superen las dos alturas y posean características adecuadas a su entorno.

4.5.5. Construcciones e instalaciones

a) Vinculadas a explotaciones

Vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, cinegética o análoga.

b) Infraestructuras o servicios públicos

Necesarias para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales, autonómicos o locales.

4.5.6. Equipamiento auxiliar.

a) Mercado de ganados.

Instalación pública dedicada a la compraventa de ganados, y servicios auxiliares.

b) Parques de maquinaria.

Lugares destinados al aparcamiento en períodos sin actividad de aquellos equipos mecánicos de la infraestructura pública, tales como camiones de limpieza, bomberos, transporte, etc. Pueden albergar edificaciones auxiliares para limpieza, taller y oficinas, con los adecuados tratamientos de vertidos generados.

c) Instalaciones de defensa.

Este tipo de instalaciones, suele venir impuesta por el Ministerio de Defensa/Interior.

d) Cementerios.

Áreas para enterramiento.

e) Vertederos y escombreras.

Lugares para la disposición de residuos sólidos inertes y basuras domiciliarias de composición heterogénea. En caso de estar orientados a residuos industriales han de ser de carácter controlado.

4.5.7. Actividades Industriales

a) Almacenes y silos.

Engloba las instalaciones que con carácter permanente se destinen al almacenamiento de productos o materiales.

b) Industria extractiva.

Engloba todo tipo de extracción de materiales. Se considerarán áreas extractivas aquellas en las que temporalmente se realicen actividades de extracción de áridos, tierras, explotación de canteras y similares. Estas actividades tendrán siempre carácter temporal y provisional.

Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbanos y/o urbanizables, así como en el suelo no urbanizable protegido y en las zonas de servidumbre y protección de vías de cualquier naturaleza. Asimismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en una franja de 500 metros a partir del límite del suelo urbano o urbanizable.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Diciembre 2. 1.972
EL SECRETARIO

c) Industria agropecuaria.

Aquellas instalaciones necesarias para el desarrollo y producción de derivados del sector primario.

4.5.8. Infraestructuras.

a) Autopistas y autovías.

Carreteras especialmente proyectadas, construidas y señalizadas como tales para la circulación de vehículos con calzadas separadas para cada sentido de circulación, según se recoge en la Legislación Sectorial vigente.

b) Carreteras.

Aquellas que no reúnen las características descritas en el punto anterior no siendo vías rápidas según la misma legislación.

c) Instalaciones complementarias de las anteriores

d) Líneas de ferrocarril.

Infraestructura básica para circulación de trenes.

e) Líneas aéreas de conducción.

Tendido mediante cables para conducción eléctrica, telefónica, etc.

f) Plantas de tratamiento de agua.

Instalaciones de potabilización o depuración de recursos hídricos.

CAPITULO 5. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION.

Las presentes normas generales de la edificación tienen por objeto definir las condiciones que deben regular la edificación con independencia de la clase de suelo en la que se asiente.

Estas normas se dividen, de acuerdo con los aspectos que regulan, en:

- Condiciones que afectan a la parcela.
- Condiciones de volumen.
- Condiciones de la edificación.

Artículo 5.1. CONDICIONES QUE AFECTAN A LA PARCELA.

5.1.1. Alineaciones Actuales.

Son los linderos de las fincas con los espacios viales existentes en el momento de la redacción de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5.1.2. Alineaciones Oficiales.

Son las definidas oficialmente por el planeamiento, bien a través de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, bien a través de los Planes y Proyectos que las desarrollen.

Definen los límites de la parcela edificable con los espacios comunes, públicos o privados. Se puede distinguir entre:

- Alineaciones exteriores. Son las que fijan el límite de la parcela edificable con los espacios libres exteriores a la manzana, tales como vías, calles y plazas.
- Alineaciones interiores. Son las que fijan los límites de las parcelas edificables con el espacio libre de manzana o con otras parcelas de uso diferente.

5.1.3. Frente de parcela.

Es la distancia existente entre los linderos laterales de la parcela, medida esta sobre la alineación exterior de la misma.

El frente mínimo de parcela es el menor frente de parcela permitido para que ésta pueda ser edificable.

5.1.4. Fondo de la edificación.

Es la profundidad de la edificación existente a partir de la alineación exterior de la parcela, o de la línea de edificación en caso de existir retranqueo. Se medirá como longitud perpendicular a la alineación exterior o a la línea de edificación en su caso.

5.1.5. Fondo máximo edificable.

Es el mayor fondo de la edificación permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5.1.6. Parcela.

Superficie de terreno deslindada como unidad registral, apta o no para ser edificable.



5.1.7. Parcela edificable.

Es aquella parcela que por cumplir con las condiciones urbanísticas fijadas para su zona por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y una vez efectuadas las acciones correspondientes, es susceptible de ser edificada. Vendrá definida por las alineaciones oficiales y sus linderos.

5.1.8. Parcela indivisible.

Es aquella parcela edificable que no puede ser subdividida por no dar lugar su división a parcelas mínimas edificables.

5.1.9. Parcela mínima edificable.

Es aquella parcela edificable cuya superficie se considera la mínima admisible para ser edificada en cada zona, según determinan las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

5.1.10. Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Artículo 5.2. CONDICIONES DE VOLUMEN.

5.2.1. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde el terreno en contacto con la edificación, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta. En el caso de no existir este último forjado, la altura se medirá hasta la línea definida por la intersección del plano de cubierta con el del paramento vertical exterior, medida igualmente en cualquiera de sus puntos.

También puede expresarse la altura de la edificación por el número de plantas completas que tiene la edificación sobre la rasante oficial, o sobre el terreno en contacto con la edificación. A tal efecto computarán como plantas completas todas aquellas cuyo techo (cara inferior del forjado superior o cubierta), se encuentre a más de 1,00 metros sobre la rasante oficial o terreno en contacto con la edificación y medido en el punto más desfavorable del terreno, entendiéndose las plantas por debajo de esta cota como semisótano.

5.2.2. Medición de alturas.

La medición de la altura se hará con los siguientes criterios:

- a) La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante de la acera.
- b) Cuando no exista acera, la medición se hará del mismo modo desde la rasante de la calle, incrementada en la altura correspondiente al declive transversal de la acera computado con pendiente del 2,5 por 100.
- c) En calles en pendiente la altura de la construcción se medirá en el punto medio de la fachada, si la longitud de la línea de fachada no supera diez metros, en cuyo caso se fraccionará en segmentos menores, escalonándose la edificación.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

- d) En parcelas que den a dos calles distintas con diferente rasante la altura correspondiente a cada una de las fachadas se mantendrá hasta el menor de 15 metros de fondo o la línea media o bisectriz entre las dos fachadas.
- e) En edificación aislada la altura se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, desde la rasante natural del terreno.

5.2.3. Altura máxima permitida.

Será la mayor altura que se podrá alcanzar según la zona en la que se ubique la edificación, en aplicación de lo que determinan las presentes Normas Subsidiarias de planeamiento. Podrá venir expresada tanto en metros lineales como en número de plantas máximo, y su aplicación se regulará por los criterios antes descritos.

5.2.4. Altura total del edificio o de coronación.

La altura total del edificio o altura de coronación es la distancia existente entre la rasante oficial, o la cota del terreno en contacto con la edificación con la edificación y la línea de remate de la cubierta o de la edificación principal, caso de ser aquella plana.

5.2.5. Altura de pisos.

Es la distancia entre las caras inferiores de dos forjados consecutivos, en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

5.2.6. Altura libre de pisos.

Es la distancia entre la cara inferior del techo de un piso y el pavimento del mismo piso, ambos totalmente terminados y en su punto más desfavorable en caso de escalonamiento en la planta.

5.2.7. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Por encima de la altura máxima permitida se podrá edificar, siempre por debajo de un plano de 45º, trazado por la línea horizontal de altura máxima en cada fachada en las condiciones siguientes:

- Las construcciones por encima de la altura sólo se podrán destinar a caja de ascensores, depósitos, chimeneas, cuartos trasteros y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca, con una altura que no podrá exceder de la altura máxima de coronación de la edificación principal y, si ésta no estuviese definida, no se podrá exceder de 3 metros por encima de la altura máxima permitida, medida en el plano que determina la altura máxima en cada punto de fachada pudiendo destinarse también a buhardilla habitable en las viviendas unifamiliares o a pieza habitable conectada con la vivienda de la última planta en edificaciones de vivienda multifamiliar.
- En edificios destinados a usos no residenciales podrán sobrepasar la altura máxima permitida e incluso la de coronación del edificio aquellos elementos puntuales que resulten necesarios para el buen uso del edificio o de la explotación (silos, chimeneas, antenas, torres de refrigeración, etc.).

5.2.8. Retranqueos obligatorios.

En las calles o zonas donde se establezcan retranqueos obligatorios en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación oficial de fachada con ninguna construcción, sobre el bajo rasante, excepto en el caso de que se destinen a garaje, siempre que el alero tenga una altura máxima a la rasante de la acera de dos metros y medio.

5.2.9. Entrantes y retranqueos respecto a las alineaciones oficiales.

Cuando así se establezca en la zona correspondiente se permitirán éstos siempre y cuando no dejen medianerías al descubierto, pudiendo admitirse la conversión de éstas en fachada o su decoración en los mismos materiales y características de las fachadas existentes, y la parte de suelo no ocupada se urbanice como jardín o ensanchamiento de la acera pública.

5.2.10. Terrazas entrantes.

Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho, cuando a través de ellas ventilen piezas habitables. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza.

5.2.11. Salientes respecto a las alineaciones oficiales.

No permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se establezcan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Los vuelos máximos se establecen en relación con el ancho de calle y los patios de manzana en relación con su ancho.

5.2.12. Cuerpos volados macizos.

Se permiten cuerpos volados siempre que el ancho de su proyección vertical no sobrepase de la acera, con un máximo de 0,50 metros en calles y 0,75 en plazas.

No se autorizan los cuerpos volados ciegos.

Se autorizan balcones y miradores que tendrán una longitud máxima de 2,50 metros y en ningún caso superará el 50% de la longitud de la fachada de la edificación.

Se consideran miradores los que tengan al menos el 75% de su superficie acristalada.

5.2.13. Balcones, cornisas y aleros.

El saliente máximo contado a partir del paramento de fachada salvo que lo regule de otro modo su ordenanza correspondiente, será el siguiente en función del ancho de la calle:

Calles de 9 metros y más	0,6 metros.
Calles de 6 m. y menos de 9 m.	0,5 metros.
Calles de menos de 6 m.	Sólo se permiten cornisas y aleros con vuelo máximo de 0,4m.

Siempre y cuando no se supere el ancho de la acera.

La altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 3,20 metros.

5.2.14. Edificabilidad.

Es la medida de la edificación en un determinado ámbito. Se establece como la superficie total construida en metros cuadrados, suma de todas las plantas por encima de la rasante, por cada metro cuadrado de superficie de la parcela o ámbito de actuación de que se trate.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad se computará:

- Toda la edificación realizada sobre rasante, incluidos los cuerpos volados en el caso de estar cubiertos, de tal forma que, si estuviesen cerrados por uno o dos de sus lados computará el 50% y el 100% en el caso de estar cerrados en tres de sus lados. Se incluirán también las construcciones por encima de la altura descritos en el artículo 5.2.7. del presente texto articulado.
- En las zonas de vivienda colectiva no se computarán a efectos de edificabilidad, los soportales, pasajes y plantas bajas diáfanas.
- Computará la edificación realizada bajo la rasante cuando en edificios de vivienda multifamiliar los sótanos y semisótanos no estén destinados a aparcamiento o a alguna de las instalaciones para el servicio exclusivo del edificio (calefacción, cuartos de basuras, de contadores, trasteros, centros de transformación, etc.). En vivienda unifamiliar computará en todos los casos.

Según el ámbito de actuación en el que se realice el cálculo de edificabilidad se medirá de la forma siguiente:

- En las parcelas se medirá la edificabilidad sobre la parcela edificable.
- En las manzanas se medirá sobre la superficie comprendida dentro de las alineaciones oficiales exteriores (superficie neta).
- En los sectores y demás ámbitos de actuación se medirá sobre la superficie total de los mismos (superficie bruta).

5.2.15. Edificabilidad máxima.

Es la máxima edificabilidad permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Vendrá expresada en metros cuadrados edificables, sobre metros cuadrados de terreno y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

5.2.16. Superficie construida por planta.

Superficie encerrada por la línea exterior de los muros de cerramiento de una planta, incluyendo las superficies voladas igual que para la edificabilidad.

5.2.17. Superficie total construida.

Es la resultante de la suma de las superficies construidas de todas las plantas que componen la edificación, por encima de la rasante oficial de la acera, o del terreno en contacto con la edificación.

No computarán a estos efectos, los soportales, pasajes o plantas bajas diáfanas en edificaciones de vivienda colectiva, siempre y cuando carezcan de cerramientos y sean de libre acceso público.

5.2.18. Superficie máxima edificable.

Es la máxima superficie edificable permitida para cada ámbito de actuación por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. En caso de no venir fijada directamente por éstas podrá deducirse multiplicando la edificabilidad máxima permitida por la superficie total de la parcela edificable. Viene expresada en metros cuadrados y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

5.2.19. Superficie útil.

Está constituida por la superficie del suelo de la vivienda o local, cerrada por el perímetro definido por la cara interior de sus cerramientos con el exterior con otras viviendas o locales de cualquier uso. Asimismo incluirá la mitad de las superficies correspondientes a los espacios exteriores construidos de uso privativo de la vivienda o local, tales como terrazas, miradores, tendederos, etc., hasta un máximo del 10% de la superficie útil cerrada. Del cómputo de la superficie útil queda excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos interiores de la vivienda o local, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal superior a cien centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

5.2.20. Volumen total edificado.

Es el producto de la superficie construida en planta por la altura de la edificación. Si alguna de las plantas variara de las restantes en superficie o altura de piso, se computará por separado, como productos de su superficie por su altura de piso correspondiente y siendo el volumen total la suma de todos los parciales.

5.2.21. Volumen máximo edificable.

Es el máximo volumen edificable permitido por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento. Vendrá expresado en metros cúbicos y su aplicación se regulará por los criterios descritos en el párrafo anterior.

Artículo 5.3. CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.

5.3.1.

Urbanización y conservación de espacios libres abiertos y patios de manzana.

Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean de cesión al Ayuntamiento, deberán ser urbanizados y conservados debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad.

5.3.2. Conservación de edificios.

Las fachadas de los edificios públicos y privados, así como sus medianerías y paredes contiguas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a proceder a su revoco, pintura o blanqueo, siempre que lo disponga la autoridad municipal, previo informe del Servicio Técnico que corresponda. Todos los parámetros al descubierto, deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas.

5.3.3. Pasajes comerciales y soportales.

En aquellas zonas en las que se permitan pasajes comerciales y soportales, sin circulación rodada, se ejecutarán con arreglo a las siguientes condiciones.



a) Pasajes comerciales.

- * Su altura libre mínima será de 3,20 metros.
- * Su ancho no será inferior a 3 metros.
- * Habrán de comunicar, en dos puntos como mínimo, a la calle o a los espacios libres.

b) Soportales.

- * Su altura libre mínima será de 3,20 metros.
- * Su profundidad mínima será de 2,40 metros.

5.3.4. Cerramientos de locales en planta baja.

Los locales en planta baja, hasta su acondicionamiento definitivo, habrán de ser cerrados con materiales y espesores convenientes para asegurar su estabilidad y conservación. Su altura será la altura libre del local.

5.3.5. Protecciones.

Los balcones, ventanas, escaleras y terrazas además de cumplir con el resto de condiciones que establecen estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, estarán dotados de protecciones adecuadas, con antepechos de altura mínima de 0,95 metros, o barandilla de 1 metro de altura. Por debajo de esta altura de protección, no habrá huecos de dimensiones mayores a 12cm., ni elementos que faciliten escalar antepechos o barandillas.

5.3.6. Patios-Clasificación.

Se pueden distinguir 2 tipos de patios:

a) Patios de parcela: Es el espacio libre situado dentro de la parcela edificable. Se distinguen dos tipos:

a.1) Patios de parcela interiores o cerrados: cuando el patio de parcela no está abierto a ninguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable o al patio de manzana.

Patios interiores: en los patios cerrados, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones que iluminan los huecos de forma que:

- En patios interiores a los que den dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,30 H$, y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor de $H^2/8$. Se fija un mínimo para luces recta y diámetro de 3 metros y de 9 m². para la superficie, salvo en el caso de vivienda unifamiliar de una planta, en que los mínimos se reducen a 2 metros para las luces rectas y diámetro y 8 m² para la superficie.
- En patios interiores a los que den cocinas y no abran dormitorios, se debe poder inscribir un círculo de diámetro $0,20 H$ y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/10$. Se mantiene los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios a los que abran dormitorios.
- En patios interiores a los que no abran dormitorios ni cocinas, se podrá inscribir un círculo de diámetro $0,15 H$, y la superficie de patio habrá de ser igual o mayor a $H^2/20$. Se fija un mínimo de 3 metros para luces rectas y diámetro y de 9 m². para la superficie.

Se entiende por luz recta, la longitud de la perpendicular al parámetro exterior, medida en el eje del hueco hasta el muro o lindero más próximo. Se permiten patios interiores mancomunados previo acuerdo con los colindantes debidamente registrado. La altura de patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen en él, hasta la línea de coronación de la fábrica.

a.2. Patios de parcela abiertos: Cuando el patio de parcela está abierto a alguna fachada frontal o alineación exterior de la parcela edificable, o al patio de manzana.

Los patios abiertos a fachada en los casos en los que se permitan por las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, cumplirán las siguientes condiciones:

- La longitud L del frente abierto no será inferior a 1/6 de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- La profundidad del patio abierto, medida normalmente al plano de la fachada, será, como máximo, igual a vez y media al frente abierto de fachada cuando al patio den dormitorios o estancias, y dos veces el frente abierto de fachada cuando al patio den otras habitaciones que no sean dormitorios o estancias.
- No tendrán consideración de patio abierto a fachada aquellos retranqueos cuya profundidad, medida normalmente al plano de la fachada no sea superior a 1,50 m. y siempre que en los planos laterales no abran huecos.
- La altura del patio se medirá desde el nivel del piso de las viviendas más bajas, cuyas piezas ventilen a él hasta la línea de coronación superior de la fábrica.

b) Patio de manzana: Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores oficiales en el caso de que éstas estén definidas en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento o por las fachadas traseras de los edificios que componen la manzana en caso de que aquel ya estuviese consolidado. Las edificaciones en parcelas situadas en manzanas en las que las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento establezcan patios de manzana o estos estuviesen consolidados con anterioridad, deberán respetar las alineaciones oficiales tanto exteriores como interiores que les afecten, además de ajustarse al resto de las regulaciones establecidas en estas Normas. En dichos patios de manzana no se permitirá ningún tipo de edificación en planta baja, sótano o semisótano. Se recomienda la construcción de mancomunidades de conservación de patios entre los propietarios afectados de la manzana.

Artículo 5.4. CONDICIONES INTERIORES DE LA EDIFICACION.

5.4.1. Condiciones de los locales habitables.

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa, por medio de huecos de superficie total no inferior a un sexto a un octavo de la que tenga la planta del local respectivamente, permitiendo dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contando a partir del hueco no exceda de 9 metros. El resto de condiciones se regula en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento para cada uso concreto.

5.4.2. Sótanos y semisótanos.

Se entiende por sótano la planta cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

Se entiende por semisótano, la planta de la edificación que tiene parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, y cuyo techo se encuentra a una altura inferior a un metro medido sobre la rasante, en el punto más desfavorable.

Cuando el semisótano o sótano tenga acceso directo al exterior a través de una rampa o escalera, la altura máxima permitida no se tendrá en cuenta en este punto.

Deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas en sótanos si semisótanos. La altura libre en piezas no habitables, no podrá ser inferior a dos metros. El plano del pavimento, en cualquier punto, del sótano o semisótano más profundo, no quedará por debajo de la cota de 3,5 metros bajo la rasante de la acera o terreno.

5.4.3. Nivel de la planta baja.

Se mantendrá entre los 0,15 metros y 1,20 metros sobre el nivel de la rasante del terreno, a lo largo de toda la línea de edificación, pudiendo escalonarse la edificación.

5.4.4. Accesos a los patios.

Todos los patios deberán tener al menos, acceso privado.

CAPITULO 6. NORMAS GENERALES DE URBANIZACION.

Artículo 6.1. FINALIDAD Y GRADO DE URBANIZACIÓN.

6.1.1. Finalidad.

La finalidad de estas Normas Generales de Urbanización es determinar las condiciones técnicas mínimas que han de cumplir las obras y proyectos de urbanización y efectuar una serie de recomendaciones generales sobre los mismos.

6.1.2. Grado de urbanización.

En cumplimiento de las condiciones establecidas por la Ley del Suelo para los solares, los servicios urbanos mínimos exigibles son: pavimentación de calzadas y encintados de aceras, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

6.1.3. Condiciones previas a la reducción de los proyectos de urbanización

Previo a la redacción de los proyectos de urbanización, que desarrollan las distintas unidades de actuación, tanto en el suelo urbano como en suelo apto para urbanizar, los promotores deberán solicitar del ayuntamiento las condiciones de acometida y conexión con las redes viarias municipales, de abastecimiento de agua y saneamiento, para que la corporación municipal fije los puntos de entronque con las citadas redes, así como capacidad y emplazamiento de los depósitos reguladores de agua necesarios, según la capacidad de acogida de viviendas de cada unidad de actuación.

Artículo 6.2. CLASIFICACION DEL SISTEMA VIARIO.

6.2.1. Objeto.

Con objeto de mejor adecuar las condiciones requeribles de urbanización a la realidad del municipio se ha elaborado una clasificación urbanística y funcional de las vías públicas. Se considera que el grado y el tipo de urbanización variará en función de la clase de vía pública.

6.2.2. Tipos.

Los criterios de clasificación son fundamentalmente dos. El primero se corresponde con la función de la vía pública dentro del sistema de circulación, analizando la intensidad y el tipo de tráfico a canalizar. El segundo criterio es formal y contempla la relación de la vía pública con cada zona del municipio (casco, extensión, urbanización unifamiliar, etc). y con sus principales elementos (parcelación, usos edificación). Por todo ello, a efectos de la aplicación de estas normas se ha realizado la siguiente clasificación de las vías públicas.

a) Carreteras de acceso, travesías de municipios y vías de circunvalación. Son las vías que conectan el municipio con la red nacional comunitaria y comarcal de carreteras. Enlazan los distintos municipios entre sí e incluyen las principales vías de acceso a los núcleos urbanizados. Canalizan los superiores volúmenes de tráfico del municipio.

b) Calles mayores y calles principales. Las calles mayores son los ejes estructurales de los cascos y de parte del desarrollo de los núcleos. Suelen unir sus espacios más representativos (Plaza del Ayuntamiento, Iglesia, etc.) y se caracterizan por albergar habitualmente en sus márgenes una variedad de usos (residenciales, comerciales, etc.) que les confieren una significativa actividad.

Las calles principales son los ejes básicos de los nuevos crecimientos comprendiendo, en general, varias unidades de actuación. Fundamentalmente son los distribuidores primarios de aquellos desarrollos equiparables en su dimensión al asentamiento originario.

Ambas categorías de calles constituyen, junto con las travesías, el sistema viario básico del municipio.

c) **Calles locales.** Son las vías de acceso a las parcelas y edificaciones. Su carácter y uso varía en función de la zona del municipio, distinguiéndose al menos dos clases: las calles locales del casco y las de su extensión (residencial colectiva o unifamiliar). En tales vías puede no resultar necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al peatón y al tráfico motorizado.

d) **Sendas peatonales y espacios libres:** Son aquellos caminos de uso predominante peatonal que definen los principales itinerarios de los espacios libres ordenados (parques, riberas, etc.), debiendo tratarse y concebirse de forma unitaria con éstos.

Artículo 6.3. CONDICIONES DE TRAZADO.

6.3.1. Trazado de una vía.

El trazado de las vías se ajustará a las alineaciones definidas en los documentos de las Normas Subsidiarias. En el caso de que esta documentación no refleje el trazado de una vía, ésta se realizará de acuerdo con las condiciones expresadas en estas Normas. En general la traza de las vías se adaptará a la topografía del terreno evitando desniveles y movimientos de tierra innecesarios. Los estándares de trazado que a continuación se indican se refieren a las vías de nueva creación en áreas de uso predominantemente residencial.

6.3.2. Estándares de trazado.

El ancho de la calzada, espacio reservado al tráfico de vehículos, se definirá en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Se considerarán las siguientes anchuras de calzada:

Tipo de vía	Ancho mínimo
Carreteras de acceso y travesías.	7/10 (Calzada + Arcén)
Vía Parque.	17,00 (4 carriles de circulación)
Vía colectora en S.A.U.	11,00
Vías primarias.	11,00
Vías secundarias.	7,00
Fondos de saco	5,00
Vías de único sentido.	5,00

En circunstancias especiales, tales como calles locales de acceso de sentido único de circulación, podrán admitirse anchos menores de calzada, siempre que la ordenación de la zona así lo permita. El ancho mínimo de la calzada de las carreteras de acceso debe considerarse como mínimo estricto en el caso de incluir el arcén.

Las calles locales de sentido único con una longitud mayor de 50 m y que terminen en glorieta, se considerarán vías secundarias.

6.3.3. Sección Longitudinal.

Las pendientes máximas recomendables son del 6 por 100 en las carreteras de acceso y calles principales, y del 2 por 100 en las calles locales. En circunstancias excepcionales pueden aceptarse mayores pendientes, debiéndose garantizar en este caso un pavimento antideslizante.

Para facilitar el drenaje superficial la pendiente mínima deseable será 0,66 por 100 (1 en 150). Se podrán utilizar pendientes menores en el caso de que el Proyecto resuelva el drenaje de la plataforma utilizando cunetas o incrementando el número de sumideros. En cualquier caso, la pendiente mínima absoluta será de 0,5 por 100 (1 m en 200 m).

6.3.4. Sección transversal.

En general, y salvo casos excepcionales, el bombeo de la calzada exigido para eliminar el agua de lluvia es del 2 por 100 (1 en 50). En pavimentos bituminosos, el mínimo estricto será de 1,5 por 100 y en firmes de hormigón de 1 por 100.

En la intersección de dos calles, la principal mantendrá su sección transversal a lo largo de la intersección y la mayor adaptará su pendiente transversal a la primera.

6.3.5. Areas de giro en vías en fondo de saco.

Se recomienda la ordenación de un área de giro en la cabeza de las vías en fondo de saco.

6.3.6. Aceras.

Deberán proyectarse aceras para peatones a lo largo de las calzadas en zonas urbanas. Se admitirán soluciones de rasante común en aquellas calles cuya baja intensidad de tráfico y características formales así lo permitan.

Su pendiente transversal será tal que permita el drenaje del agua de lluvia hacia la calzada sin dificultar el paseo de los peatones (de 2 a 3 por 100).

En las soluciones de rasante común a calzada y acera se recomienda drenar las aguas de lluvia a lo largo del eje central de la vía.

Artículo 6.4. PAVIMENTACION Y ENCINTADO.

6.4.1. El dimensionamiento del firme, sus características técnicas y el tipo de material, color y textura a emplear en el pavimento de las vías públicas dependerán de la intensidad, velocidad y tonelaje del tráfico previsto, así como de los condicionantes deducidos de su tipología y de las propiedades del terreno.

Será necesario pues, un reconocimiento del terreno a fin de determinar la profundidad del nivel freático, el tipo de suelo, el contenido de sulfatos y su capacidad portantes medida a través del índice CBR.

Los materiales componentes de cada capa del firme cumplirán los requisitos exigidos en la normativa de carácter general correspondiente.

6.4.2. En las carreteras de acceso y travesías donde resulta necesaria una segregación absoluta de los espacios destinados al vehículo motorizado y al peatón, el diseño del firme de la calzada dependerá fundamentalmente del nivel de tráfico esperado.

En general se recomienda el uso de firmes flexibles o firmes rígidos, dependiendo de las condiciones del lugar. En circunstancias determinadas motivadas por la personalidad del municipio podrá disponer un pavimento por elementos (adoquinado, losas, etc.).

Normalmente, el tipo de firme flexible a emplear consistirá en un pavimento de aglomerado asfáltico sobre base de material granular, suelo-cemento u hormigón pobre.

El firme rígido habitual estará formado por una losa de hormigón "in situ" sobre una solera de material granular, debiéndose evitar sin previo acondicionamiento del suelo, el empleo de firmes rígidos en terrenos arcillosos.

6.4.3. El tratamiento del firme de la vía parque, además de cumplir el presente articulado, ha de ser compatible con la legislación aplicable sobre Vías Pecuarias.

6.4.4. La personalidad propia de las calles mayores aconsejará prestar una especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, color, textura, bandas de separación, etc.), además de a los resistentes. El tratamiento de la calle se concebirá unitariamente considerando la edificación existente, el mobiliario urbano, el tipo de pavimento y, caso de existir, las plantaciones.

La pavimentación por elementos (adoquines, ladrillos, etc.) colocada sobre la solera adecuada y la combinación de las diferentes soluciones constituyen un tipo adecuado de afirmar estas calles. Si el pavimento elegido es un adoquinado se recomienda el uso del aparejo en espiga a fin de mejor resistir los esfuerzos horizontales debidos al tráfico motorizado. En las calles mayores y principales también se emplearán los tipos convencionales de firmes flexibles y rígidos. La elección del tipo de firme estará condicionada además por las características del terreno.

6.4.5. El espacio peatonal se diferenciará del destinado al tráfico rodado mediante un encintado de piedra natural o elemento prefabricado de hormigón colocados sobre una solera adecuada. el pavimento a emplear en las aceras será en general, antideslizante, pudiéndose usar una variedad de materiales en su realización dependiendo del presupuesto de la obra y de las condiciones urbanísticas del lugar. Se aconseja el empleo de losas y adoquines de piedra natural o artificial, baldosas de cemento, terrazos, cantos rodados, aceras de mortero continuo y hormigón "in situ". No deben despreciarse las soluciones de tierra compactada o grava estabilizada y de firme bituminoso en acabado gris o rojo.

En el caso de pavimento por elementos, las juntas pueden significarse a fin de enfatizar la modulación del firme.

6.4.6. Los bordillos serán preferentemente de hormigón o de piedra natural. Se asentarán sobre un lecho adecuado. La altura vista del bordillo hacia la calzada variará entre 50 y 150 mm., dependiendo de las condiciones del drenaje. Serán verticales o tendidos, en función de las características del lugar.

6.4.7. Las calles locales soportarán, en general intensidades de tráfico bajas. La elección del firme se basará en criterios formales y funcionales, de manera que se favorezca una menor velocidad del tráfico motorizado y una mejor integración en la calle.

6.4.8. En este tipo de calles, en especial en las situadas en el casco, se valorará la alternativa de pavimento continuo sin diferencias de nivel entre

la calzada y la acera. Se aconseja una cinta de separación longitudinal o un aparejo distinto, en el caso de la pavimentación por elementos, entre los espacios centrales y laterales de la vía pública.

En el supuesto de utilizarse pavimento asfáltico se recomienda especialmente la introducción de cintas transversales de otro material (piedra natural, etc.) que produzcan un pautado en el uso y en la percepción visual de la calzada.

En circunstancias excepcionales y en zonas periféricas podrán admitirse caminos de tierras compactada y estabilizada.

6.4.9. En las sendas peatonales, incluidas en los espacios libres se recomienda un tratamiento unitario de las mismas con el conjunto del espacio debiendo resolver el proyecto de drenaje de las aguas pluviales. Se utilizarán materiales similares a los empleados en los espacios destinados al peatón, si bien su inclusión en un espacio libre deberá condicionar la elección del pavimento que enfatizará las características de la ordenación mediante el uso de distintos materiales. Se recomiendan pavimentos de arena de miga compacta sobre tierra apisonada, de árido visto sobre pavimento de hormigón, de tierra estabilizada con encintado lateral, de pavimentos combinados de enlosado con tierra estabilizada o cantos rodados, etc. Se aconsejan igualmente pavimentos bituminosos acabados en gris o en rojo sobre capa de hormigón o macadam recebado, pudiendo combinarse con pavimentos de tierra estabilizada y compactada mediante cintas longitudinales. En las sendas peatonales, la práctica inexistente de esfuerzos verticales y horizontales independiza en gran medida, la elección del tipo de firme de las características del terreno.

Artículo 6.5. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

6.5.1. Deberá justificarse en el proyecto la disponibilidad de la dotación necesaria, en litros/habitantes/día para usos residencial y servicios según las exigencias contenidas en el Plan Integral del Agua de Madrid para cada municipio.

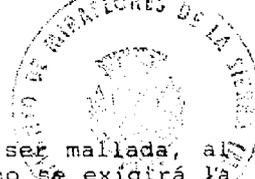
6.5.2. Cuando la procedencia del agua no sea la de la red municipal deberá adjuntarse un análisis químico y bacteriológico, procedencia, forma de captación, emplazamiento y garantía de suministro. De forma que se cumplan los requisitos de calidad expresados en el Real Decreto 1423/1982, de 18 de junio, por el que se aprueba la Reglamentación Técnico-Sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables, de consumo público, habilitándose a este fin los procedimientos de tratamiento necesarios.

6.5.3. Cualquier pozo de abastecimiento de agua potable deberá estar situado a una distancia superior a 30 metros al punto de vertido de las aguas residuales, debiendo situarse este último, aguas abajo en relación con aquel. Caso de que el terreno sea arcilloso, la distancia tolerable entre el pozo de abastecimiento y el punto de vertido será de 50 metros.

6.5.4. En el caso de existir diversas y próximas captaciones de un mismo acuífero subterráneo se recomienda especialmente en el caso de que el abastecimiento del municipio dependa del mismo acuífero, concentrar la captación en un único pozo a fin de racionalizar y controlar el consumo.

6.5.5. Cualquier instalación de elevación colectiva del agua deberá disponer, al menos de dos bombas.

6.5.6. Caso de ser necesarios depósitos de regulación, su capacidad será la suficiente para regular al menos la dotación media diaria.



6.5.7. La disposición de la red de distribución tenderá a ser mallada, al menos en los conductos de superior jerarquía. En general, no se exigirá la construcción de red de riego independiente, siempre que se justifique la existencia de presión suficiente en la red. Las acometidas domiciliarias contarán con llave de paso registrable.

6.5.8. Para las redes de distribución interior de las unidades urbanísticas de nueva ejecución se podrá utilizar también el cloruro de polivinilo, el polietileno, la fundición dúctil o gris y el acero. Los materiales de las tuberías deberán acreditar el cumplimiento de la normativa de calidad, teniendo una resistencia suficiente a la presión interior y una estanqueidad adecuada. Los materiales cumplirán las condiciones requeridas en el Pliego de Condiciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua (MOPU 1974).

6.5.9. La velocidad de circulación del agua por las tuberías que forman la red de distribución será lo suficientemente elevada como para evitar, en los puntos más desfavorables la desaparición del cloro residual por estancamiento. Además, se limitará su valor máximo para evitar una sobrepresión excesiva por golpe de ariete, corrosión por erosión o ruido. A título orientativo se estiman como velocidad máxima aconsejable 2,25 m/seg. y como velocidad mínima 0,6 m/seg., entendiéndose que la velocidad máxima se refiere a redes de distribución. En tuberías de conducción se podrá adoptar velocidades mayores en función de las características específicas de cada caso y las redes deberán contar con el suficiente número de válvulas de corte, ventosas y desagues.

6.5.10. El recubrimiento mínimo de la tubería en zonas donde pueda estar sometida a las cargas del tráfico será de 1,00 metro medido desde la generatriz superior de la tubería. En el resto de los casos, la profundidad mínima tolerable será de 60 cm. siempre medidos desde la generatriz superior de la tubería. El diámetro mínimo tolerable en redes de distribución será de 50 mm.

Artículo 6.6.

EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES. DEPURACION.

6.6.1. Tipo de red. La red será unitaria o separativa dependiendo de las características del terreno y de la ordenación. En las urbanizaciones periféricas y de baja densidad se podrá permitir la evacuación superficial de las aguas de lluvias habilitándose a este fin el procedimiento más acorde con la concepción y tratamiento de la calle.

No se permitirá el vertido de aguas pluviales a cuencas distintas de las naturales existentes antes de la urbanización, salvo justificación mediante la presentación de un estudio hidrológico que garantice la no creación de perjuicios.

6.6.2. Evaluación de pluviales. Cuando la evacuación de aguas pluviales se realice por tuberías, el drenaje superficial se producirá mediante rejillas. En redes separativas se descargará a través de tuberías de diámetro no inferior a 150 mm. hacia una cuneta, curso de aguas próximas o bien hacia el terreno a través de un pozo de filtrado. Esta última solución se admitirá en el caso de que el suelo sea suficientemente permeable, si bien los pozos de filtrado nunca se situarán bajo la calzada a fin de evitar problemas de hundimientos de la misma.

En redes unitarias se descargará directamente a la red de alcantarillado, conectándose la rejilla con la tubería a través de pozos de registro. En todos los puntos bajos de la red viaria se situará rejillas o puntos de recogida de aguas pluviales.

6.6.3. Los aliviadores de crecida se dimensionarán, salvo justificación expresa, para una distribución 5:1 (cuatro partes de agua de lluvia y una de aguas negras) y se situarán tan próximas como sea posible a los cauces naturales.

6.6.4. La velocidad máxima aconsejable del agua en la tubería será de 3 m/seg., pudiendo admitirse hasta 6 m/seg. en tramos cortos. La velocidad mínima recomendada será de 0,5 m/seg., a fin de evitar deposiciones de material y estancamientos. Caso de ser inferior se exigirán cámaras de descarga en la cabecera de los ramales.

6.6.5. La red estará formada por tubos de hormigón u otro material que garantice la estanqueidad para secciones menores de 0,60 m. de diámetro, recomendándose el uso del hormigón armado para secciones superiores. También podrán utilizarse el fibrocemento, el cloruro de polivinilo (PVC) y el polietileno. Se aconseja el uso de juntas estancas y flexibles. Los materiales cumplirán los requerimientos contenidos en el Pliego de Condiciones Facultativas para abastecimiento y saneamiento (MOPU) y se acreditará el cumplimiento de su correspondiente normativa de calidad. Se asentarán sobre un lecho adecuado.

6.6.6. En las alcantarillas de distribución, la sección mínima tolerable será de 30 cm. Este diámetro podrá reducirse en las acometidas domiciliarias a 150 mm. y a 100 mm. siempre y cuando exista justificación expresa. En este último supuesto, las pendientes mínimas a exigir serán del 1,25 por 100 (1 en 80) para las tuberías de 150 mm. y de 1,4 (1 en 70) para las de 100 mm.

6.6.7. Los pozos de registro se situarán en todos los cambios de alineación, rasante y en los principios de todas las alcantarillas. La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 metros.

6.6.8. La tubería deberá estar enterrada un mínimo de 1,20 metros por debajo de la calzada o en zonas donde pueda estar sometida tráfico pesado.

6.6.9. Las conducciones serán subterráneas siguiendo el trazado de la red viaria y espacios libres.

6.6.10. La red proyectada de los nuevos desarrollos deberá afluir a la red municipal. Si esta solución no es posible o razonable, se exigirá una depuración independiente, admitiéndose la fosa séptica o el tanque Imhoff siempre que el tamaño de la población así lo permita, siendo 500 habitantes el máximo tolerable. Se prohíbe expresamente el uso de los pozos negros estancos o filtrantes.

6.6.11. Se recomienda la fosa séptica de dos compartimentos, debiendo ser el primero de dimensiones aproximadamente dos veces superiores a las del segundo. Las fosas sépticas y los tanques de tapas decantadores-digestores serán accesibles a través de tapas superiores. Se recomienda la fosa séptica colectiva mejor que la individual. Se deberá especificar el régimen económico de mantenimiento del sistema. Caso de corresponder a una Entidad de gestión privada, se arbitrarán los mecanismos necesarios para que la Administración controle el correcto funcionamiento del sistema.

6.6.12. Caso de que el vertido de las aguas residuales una vez tratadas se realice mediante infiltración al terreno, deberán proyectarse las instalaciones necesarias para que la evacuación se produzca adecuadamente (zanjas filtrantes, filtros de arena etc.).

6.6.13. Siempre que la topografía y la proximidad de las zonas habitadas lo permitan, se exigirá la unificación de los puntos de vertido de las aguas residuales.

Artículo 6.7. SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

6.7.1. Conexiones. Se resolverán en los términos que disponga la Compañía Suministradora.

6.7.2. Cálculo. El cálculo de las redes de baja tensión se realizará de acuerdo con lo dispuesto en los reglamentos electrotécnicos vigentes previniendo en los edificios, en todo caso, las cargas mínimas fijadas en la instrucción MIBT010 y el grado de electrificación deseado para las viviendas.

La carga total correspondiente a los edificios se preveerá de acuerdo con lo establecido en dicha instrucción y, en el cálculo de las redes, se aplicarán para la fijación de las potencias de paso los coeficientes de simultaneidad allí considerados.

6.7.3. Las cargas de zonas industriales, edificios comerciales y de oficinas y, por extensión de otros equipamientos se estimarán de acuerdo con la citada instrucción.

6.7.4. Disposición del tendido de media tensión. Sólo se admite aérea en Suelo No Urbanizable. En las zonas urbanas discurrirá bajo las aceras con las protecciones reglamentarias.

En urbanizaciones económicas de carácter semirrural, aún admitiéndose el tendido aéreo, se recomienda su disposición subterránea, aprovechando la zanja del suministro en baja cuando ambos coincidan.

6.7.5. Centros de Transformación. Los centros de transformación deberán localizarse sobre terrenos de propiedad privada y su exterior armonizará con el carácter y edificación de la zona.

Se procurará la integración de los centros de transformación en la edificación, admitiéndose su disposición subterránea siempre que se resuelvan en su acceso directo desde la vía pública, y su drenaje, directo a la red de alcantarillado.

La ubicación en zonas públicas de los centros de transformación sólo se admitirá en urbanizaciones existentes y aquellos casos en que, por inexistencia de suelo o locales las necesidades de la prestación del servicio lo exijan. En este caso, la utilización se realizará en precario, siendo por cuenta del propietario del centro de transformación todas las obras, modificaciones, traslados, etc. que aconseje la dinámica urbana.

6.7.6. Disposición del tendido de baja tensión. Sólo se admite aérea sobre postes en Suelo No Urbanizable. En zonas urbanas será subterránea disponiéndose bajo las aceras. En ordenaciones semirrurales, pese a admitirse la disposición aérea, se recomienda su disposición subterránea en zanja. En este tipo de urbanizaciones, y cuando la compañía suministradora y el Ayuntamiento lo autorice resolviendo previamente las competencias de explotación y mantenimiento de la línea, el tendido aéreo podrá sustentarse en los mismos postes que el de alumbrado cuando este sea a su vez aéreo.

En casco o urbanizaciones existentes, donde la urbanización sea continua y el carácter de la edificación así lo aconseje, se permitirá el grapado a fachadas, prohibiéndose expresamente tanto su colocación sobre palomillas, como los vuelos sobre calzada, debiéndose resolver los cruces mediante arquetas.

6.7.7. Normas de obligado cumplimiento.

Todas las instalaciones eléctricas satisfarán lo establecido en los reglamentos electrotécnicos y normas tecnológicas vigentes, así como la normativa de la compañía suministradora de energía que no se oponga a lo aquí establecido.

Artículo 6.8. ILUMINACION.

6.8.1. De los criterios básicos. El alumbrado público no deberá contemplarse únicamente desde la óptica funcional (seguridad vial y ciudadana, orientación, etc.) sino también como elemento caracterizador del espacio urbano, de día y de noche, debiendo cuidarse tanto la forma de iluminar como el diseño de sus elementos vistos, que deberán integrarse en tipología y escala con el entorno circundante.

6.8.2. Sin perjuicio de estos criterios de carácter general, en el cuadro adjunto se especifican los objetivos que deben condicionar el diseño de un sistema de alumbrado para cada uno de los tipos de calles considerados en este trabajo, estableciéndose algunas recomendaciones particulares.

6.8.3. De los requerimientos luminotécnicos. En calles donde el tráfico sea importante se utilizará la luminancia media en la calzada, expresada en candelas/m², para el dimensionado de la instalación. Los proyectos deberán incluir además un cálculo de iluminancias (lux) para facilitar el control de la obra.

6.8.4. En el resto de los espacios o calles se utilizarán para el dimensionado la luminancia media, bien de la calzada bien del conjunto de la calle.

6.8.5. En el cuadro adjunto se reúnen los requerimientos luminotécnicos exigibles a cada tipo de calle.

6.8.6. De la geometría de la instalación. En el cuadro anejo se especifican recomendaciones de diseño, por tipo de calle para cada uno de los parámetros que determinan la geometría de la instalación. Disposición, altura de montaje, interdistancia y sustentación.

6.8.7. Las alturas de montaje e interdistancias allí enunciadas lo son con carácter meramente orientativo. Han sido elaboradas considerando una anchura de calle, una sección transversal, una altura de edificación y unas características fotométricas de la luminaria de tipo medios, por lo que no deben ser adoptadas con rigidez, sin un estudio particularizado de cada caso.

6.8.8. Cuando se utilicen disposiciones axiales o multiaxiales, con luminarias suspendidas de cable, la altura de montaje será tal que permita un gálibo de 5 m. desde la parte baja de la luminaria.

6.8.9. Las columnas o báculos sólo se utilizarán cuando las aceras tengan una anchura suficiente, mayor de 2 m. Como norma general y cuando el ancho de la calzada así lo permita, se preferirán las columnas a los báculos por su menor incidencia.

6.8.10. El uso de brazos murales recomendable, sobre todo en calles estrechas deberá tener en cuenta el potencial obstáculo que suponen los cuerpos volados sobre fachada. Pese a ellos, las luminarias han de quedar perfectamente alineadas. Su ubicación se realizará minimizando la intrusión luminosa en las viviendas.

6.8.11. De los componentes de la instalación. En el cuadro adjunto se recogen algunas recomendaciones de carácter particular para cada tipo de calle, que complementan a las enunciadas a continuación.

REQUERIMIENTOS LUMINOTECNICOS			
Denominación de la vía	Flujo luminoso	Iluminación media	Uniformidad media
Carreteras de acceso, travesías de municipio y vías de circunvalación	2 cd/m ²	30-50 lux	0,75
Calles mayores y calles principales	2 cd/m ²	30-50 lux	0,75
Calles locales	1 cd/m ²	15-25 lux	0,60
Calles peatonales	0,5 cd/m ²	7-12 lux	0,60

RECOMENDACIONES DE DISEÑO				
Denominación de la vía	Disposición	Altura de montaje	Interdistancia	Sustentación
Carreteras de acceso, travesías de municipio y vías de circunvalación	Tresbolillo	12 m	25 m	Báculo
Calles mayores y calles principales	Tresbolillo	12 m	25 m	Báculo
Calles locales	Línea	4 m	23 m	Farola
Calles peatonales	Línea	4 m	30 m	Farola

6.8.12. El centro de mando que deberá estar dotado de accionamiento automático, cuando sea posible se integrará en la edificación aledaña o en el propio centro de transformación.

Cuando ello no ocurra, tendrá el carácter de mobiliario urbano, cuidándose su integración en la trama general de la calle, su ubicación, acabado, etc.

6.8.13. Los tendidos eléctricos serán subterráneos, discurriendo bajo las aceras, embutidos en canalización de PVC, rígido o corrugado, y disponiéndose arquetas, ciegas o no, en los cruces de calzadas. Excepcionalmente, cuando las luminarias se dispongan en brazo, mural o suspendido de cables, podrá admitirse el grapado a fachada y de los cables, siempre que el carácter del entorno y la edificación así lo aconsejen. En todos los casos, los cruces de calzada se resolverán subterráneamente.

6.8.14. En urbanizaciones de carácter semirural, y en general en actuaciones en Suelo No Urbanizable, se admitirán tendidos aéreos sobre poste de hormigón armado, preferentemente troncocónico, que servirá así mismo como soporte de las luminarias.

6.8.15. Siempre que la compañía suministradora lo admita y resolviendo los problemas de explotación que pudieran surgir, podrá hacerse coincidir en los mismos postes el tendido de suministro en baja y el de alumbrado, respetando la interdistancia reglamentariamente establecida.

6.8.16. Los soportes de acero deberán ser galvanizados en todos los casos y posteriormente pintados, previa capa fosfatante de imprimación. En urbanización de carácter semirrural se podrá prescindir del pintado, pero no así del galvanizado.

6.8.17. Todos los puntos de luz estarán adecuadamente cimentados (según cualquiera de las normativas vigentes), así como conectado a tierra, bien mediante pica individual, bien mediante tendido al efecto.

6.8.18. Las luminarias serán en todos los casos cerradas. Excepcionalmente podrían admitirse abiertas en urbanización semirrural.

6.8.19. La elección de la luminaria se realizará en función de las características fotométricas facilitadas por el fabricante, optando entre unas u otras las que mejor se adapten, estética y técnicamente a la solución deseada. Su diseño y tamaño se adaptará a la altura de montaje.

6.8.20. Con carácter general se utilizarán lámparas de vapor de sodio a alta presión. En los entornos que requieran una diferenciación y una mayor calidad cromática, podrán utilizarse lámparas de vapor de mercurio de color corregido e, incluso, en urbanización de gran calidad, de halógenos metálicos.

6.8.21. Las lámparas de vapor de sodio a baja presión, por sus malas características cromáticas, son desaconsejables en zonas urbanas. Excepcionalmente podrán utilizarse en ordenaciones semirrurales donde interese minimizar el mantenimiento.

6.8.22. Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido, se valorará en cada caso la inclusión de reductores de potencia.

Artículo 6.9. OTROS SERVICIOS.

Para los servicios no contemplados en estas Normas, los Proyectos de Urbanización se adecuarán a las regulaciones y criterios que al respecto posean las Compañías Suministradoras.

Artículo 6.10. PLANTACIONES (JARDINERIA Y ARBOLADO).

6.10.1. Los aspectos relativos a las plantaciones al igual que los referentes al trazado, pavimentación y definición de las distintas infraestructuras de urbanización deberán concebirse y proyectarse desde una perspectiva unitaria, siendo el proyecto de urbanización la figura adecuada a este fin.

La elección de las especies se hará en función de las características del terreno y de las climáticas, considerando igualmente la influencia del tipo de plantación en la forma e imagen final del espacio público a proyectar. En todo caso, también estará condicionada por otros factores, tales como la situación de los árboles en relación a las construcciones y a los espacios abiertos, la escala de los edificios y las especies existentes en la zona.

6.10.2. El arbolado se podrá plantar en alcorques contruidos con este fin, para formar alineaciones o masas vegetales, o bien áreas terrizas continuas.

6.10.3. Los árboles (que constituyen alineaciones en las calles y paseos) tendrán el tronco recto, recomendándose una altura igual o superior a 2,5

metros. Su copa estará conformada y si son especies de hoja caduca deberán tener un perímetro mínimo recomendado de tronco de 14-16 cm., medido a 1 m. de altura del suelo. Se aconseja situar alrededor del tronco del árbol una protección durante el primer año de la plantación.

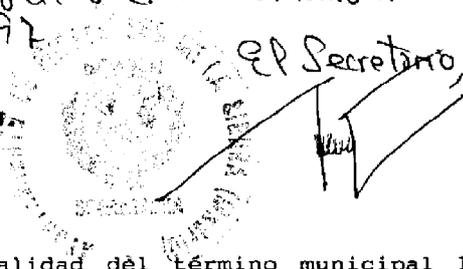
6.10.4. El marco de plantación, es decir, la distancia entre los árboles de la alineación dependerá de la especie elegida y del desarrollo esperado. El mínimo recomendado será de 4 m. y el máximo de 12 m.

6.10.5. El volumen de excavación necesario para realizar la plantación no será menor de 1 m³. Si el árbol se planta en alcorque, la superficie de éste último no será inferior a 1 m². La profundidad mínima de la excavación será de 0,60 m.

6.10.6. En algunas ocasiones, el uso de determinadas plantas puede resultar eficaz para lograr una superior estabilidad de los taludes resultantes de la urbanización. A este fin se elegirán preferentemente las plantas tapizantes entre cuyas raíces penetran y cohesionan el terreno, pudiéndose igualmente utilizar otra clase de arbustos.

6.10.7. Los arbustos tendrán una textura compacta y poseerá un adecuado tupido desde la base. El volumen mínimo de excavación para plantarlos será de 0,25 m³. y la profundidad mínima será de 0,40 m.

6.10.8. Las plantaciones de césped deben utilizarse en extensión continua y con pocos obstáculos. No son recomendables en pendientes fuertes y desniveles bruscos. Caso de producirse esta última circunstancia se sustituirán por plantas tapizantes u otro tipo de arbustos. Las plantas tapizantes requieren además una conservación menor, pero debe prohibirse el acceso a las zonas en donde se encuentre, al igual que sucede con los arbustos.



CAPITULO 7. NORMAS GENERALES DE PROTECCION.

Artículo 7.1. ALCANCE Y CONTENIDO.

7.1.1. Alcance.

Regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección del medio-ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad dentro del cual se encuentra entre otros el arquitectónico.

7.1.2. Contenido.

Si bien toda la normativa establecida por estas Normas Subsidiarias se dirige a estos fines, en este capítulo se desarrolla específicamente las condiciones generales referentes a los siguientes extremos:

- 1. Protección medio-ambiental, ecológica y de los niveles de confort.
- 2. Protección paisajísticas y de la escena urbana.
- 3. Protección del patrimonio edificado.

7.1.3. Responsabilidades.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio "natural" como del medio "urbano" corresponde, en primer lugar, al Ayuntamiento y por tanto, cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconvenientes para su emplazamiento.

La responsabilidad también alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre si para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales las instalaciones y actividades que supongan un peligro a la sanidad y a la naturaleza y a las construcciones que adolezcan de falta de higiene y ornato, las que amenacen ruina o aquellas que pudieran ocasionar, por el mal estado de sus componentes (remates, chimeneas, cornisas, etc.) algún daño o cualquier actuación que lesionen la apariencia de cualquier lugar o paraje.

Artículo 7.2. PROTECCION MEDIO AMBIENTAL.

7.2.1. Alcance y contenido.

Estas normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de protección ecológica del medio ambiental natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas.

Se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras)
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Desarrollo de actividades diversas.

En cualquiera de los casos contemplados, será de obligado cumplimiento lo reflejado en los títulos II y III Evaluación de Impacto Ambiental y Calificación Ambiental de la Ley 10/1991 de 4 de abril de la C.A.M.

COMUNIDAD DE MADRID
66
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PLANEAMIENTO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO

26 FEB 1997

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO
PARA LA CALIFICACIÓN URBANÍSTICA

El Secretario

7.2.2. Vertidos sólidos (basuras).

A) Clasificación:

A los efectos de orientar su punto de vertido según estas N.S.M, los residuos se clasifican en:

- a) Residuos de tierras. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.
- b) Residuos de tierras y escombros. Aquellos procedentes de cualquiera de las actividades del sector de la construcción, de la urbanización y la edificación, del desecho de las obras, del vaciado, del desmonte, etc., pudiendo contener, además de áridos, otros componentes y elementos de materiales de construcción. Su transportes y elementos de materiales de construcción. Su transporte y vertido se hará con arreglo a lo dispuesto por la Ordenanza Municipal correspondiente.
- c) Residuos orgánicos. Aquellos procedentes de actividades de vaciado o desmonte, por lo que solamente podrán contener áridos o tierras, y no materiales procedentes de derribos de construcciones, de desecho de las obras, ni originados en el proceso de fabricación de elementos de construcción.

B) Las áreas susceptibles de ser destinadas a los vertidos de las clases citadas, se establecerán por el Ayuntamiento, de acuerdo con la normativa, directrices y Programas Coordinados de Actuación en estas materias aprobados por la Comunidad de Madrid, planes sectoriales, Ley 42/1975 de la Jefatura del Estado sobre desechos y residuos sólidos urbanos, características medio-ambientales del emplazamiento y políticas de actuación de ámbito supramunicipal.

7.2.3. Vertidos líquidos (aguas residuales).

Las aguas residuales no podrán verterse a cauce libre o canalización sin depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerandose como mínimo los niveles y valores establecidos por el Decreto 2414/1961 "Reglamento de Actividades Molestas, insalubres, Nocivas y peligrosas", Orden del Ministerio de la Gobernación de 15 de Marzo de 1963, Decreto de la Presidencia del Gobierno y Orden del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de 14 de Abril de 1980, y será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 10/93, de 26 de Octubre, sobre vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

7.2.4. Vertidos Gaseosos.

Quedan prohibidas las emanaciones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en el Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y desarrollo posterior, así como el Decreto 2414/1961 por el que se aprueba el Reglamento de Actividades molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y su desarrollo reglamentario, así como la Orden del Ministerio de Industria de 18 de Octubre de 1976.

7.2.5. Contaminación acústica y vibratoria.

La calidad acústica de los ambientes exteriores e interiores deberá adecuarse a lo establecido en la norma básica de la edificación NBE-CA-82, el Reglamento de Actividades clasificadas citado anteriormente, la Orden de la Presidencia del Gobierno de 10 de Julio de 1965, y las Normas Técnicas y Reglamentos que regulan la seguridad e higiene en el trabajo.

CONSEJO REGULADOR DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y DESARROLLO POSTERIOR
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO Y DESARROLLO POSTERIOR

28 FEB 1997

DOCUMENTO INFORMATIVO PARA LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL
EL TÉCNICO ENCARGADO

7.2.6. Protección contra incendios.

Las construcciones, instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI-82 y normas de prevención de incendios por tipo de actividad:

- Turística, Orden de Ministerio de Comercio y Turismo de 25.9.79.
- Sanitaria, Orden del Ministerio de Sanidad y S.S. de 24.10.79.
- Educativa. Orden del Ministerio de Educación y Ciencia de 13.11.84.
- Espectáculos. Circular de la Dirección General de Seguridad del Estado de 11 de mayo de 1984.

7.2.7. Desarrollo de actividades diversas.

Las actividades se encuentran sometidas al régimen específico de aplicación que les corresponda, siendo entre otras:

- Espectáculos públicos y Actividades Recreativas. Real Decreto 2816/82 del Ministerio del Interior.
- Espectáculos taurinos. Orden del Ministerio de Gobernación de 15 de Marzo de 1982.

Artículo 7.3. PROTECCION PAISAJISTICA Y DE LA ESCENA URBANA.

7.3.1. Protección del perfil del núcleo.

Se deberá cuidar especialmente el perfil característico del núcleo desde el exterior, para lo cual se evitará la ruptura del perfil actual sobre todo el correspondiente al núcleo antiguo con la aparición de elementos cuyas características sean desproporcionadas o sus texturas sean inconvenientes por contraste respecto del conjunto. En función de ello se atenderá al tratamiento de las edificaciones en las zonas de borde del núcleo que conforman la "fachada" de éste.

7.3.2. Hallazgos de interés.

Quando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, histórico o artístico se tomarán las siguientes medidas:

- 1º Se estará obligado a ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento antes de 24 horas, el cual podrá declarar la suspensión de las parcial o totalmente, en función del interés e importancia del hallazgo.
- 2º En el caso que procediera la suspensión de licencias, para la reanudación de las obras será previa licencia especial del Ayuntamiento que se otorgará previos los asesoramientos pertinentes.
- 3º Si la naturaleza de los descubrimientos lo requiriese podrá el Ayuntamiento proceder a la expropiación de la finca y, si lo juzga oportuno, recabar la colaboración del Departamento estatal o regional correspondiente.
- 4º Serán objeto de especial atención, por parte de los servicios técnicos municipales, las obras de reforma interior, demolición, recalzo o pocería que se realicen en fincas en que puedan presumirse hallazgos de interés.

7.3.3. Protección del paisaje.

Con el fin de lograr la conservación de la estructura paisajística tradicional han de tenerse en cuenta de modo general las determinaciones relativas a:

- a) Protección de la topografía, impidiendo actuaciones que alteren las características morfológicas del terreno.
- b) Protección de cauces naturales y del arbolado correspondiente, así como de acequias y canales de riego.
- c) Protección de plantaciones y masas forestales.
- d) Protección de caminos de acceso, cañadas, veredas, etc.
- e) Protección de construcciones, tales como: sistemas de cercas, corrales, apriscos, casetas de aperos de labranza, etc. que configuren la bondad del paisaje.

7.3.4. Conservación del trazado y características del viario.

Con carácter general se conservará la estructura general del viario, respetando el tamaño y la morfología de las manzanas, así como las alineaciones existentes. Sólo se admitirán modificaciones puntuales con la finalidad de resolver problemas concretos como soluciones singulares que no alteren sustancialmente la naturaleza del trazado y se definan en el plano de alineaciones del núcleo antiguo o mediante la expedición de alineación oficial. Cuando el trazado original del núcleo o núcleos antiguos hay sufrido alteraciones que dañen su continuidad se adoptarán medidas tendentes a la sustitución de las condiciones originales.

En aquellas zonas del viario del núcleo que presentan características o calidades destacables, se conservarán los pavimentos (adoquinados, enmorrillados, pavimentos de ladrillo), encintados, aceras, ajardinamientos, arbolados, mobiliarios, etc.

Se conservarán y repararán daños cuando se defina la voluntad de mantenimiento de las características tradicionales, especialmente en las calles mayores y principales, debido a la personalidad propia, teniendo especial atención a los aspectos estéticos del firme (tipo de material, colores, textura, bandas de separación, etc.) además de a los resistentes.

Las alineaciones oficiales serán las señaladas en el plano de Red Viaria. 71.72 y las señaladas en los planos 71 y 72 alineaciones de Casco Antiguo para la zona central del Casco.

En las travesías la alineación oficial será la señalada en los planos numerados entre el 50 al 57 bis.

7.3.5. Conservación de los espacios libres.

Los espacios libres privados (interiores de parcelas, patios de manzana proindiviso, espacios abiertos proindiviso, etc.) deberán ser conservados y cuidados por los propietarios particulares en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, ateniéndose a lo que a continuación se dicta sobre cerramiento de solares.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, llevar a cabo su conservación con cargo a la propiedad.

Los espacios libres públicos serán mantenidos por el Ayuntamiento o por los particulares de la zona, según se llegue a un acuerdo entre aquél y éstos para

la previsión y creación de un servicio de mantenimiento gestionado por los propios particulares o por el Ayuntamiento con cargo a estos últimos.

7.3.6. Arbolado y vegetación.

Se deberán hacer o dejar alcorques para plantar árboles en las aceras aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

El arbolado existente, en espacios públicos o privados, sea de la clase que sea, deberá conservarse, cuidarse y protegerse de las plagas y deterioros que pudieran acarrear su destrucción parcial o total siendo preciso para la tala, cambios de cultivos arbóreos y replantaciones la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes.

Se cuidarán especialmente el cumplimiento de lo anterior para aquellas especies arbóreas situadas en espacios públicos.

Se aconsejan las plantaciones de hoja perenne al Norte y las de hoja caduca al Sur y Oeste para proteger de la radiación en verano y permitir la en torno a las fachadas al sur de césped y arbustos caducifolios para paliar la absorción de radiación por los parámetros verticales de la edificación.

No obstante, se reducirá al mínimo posible la plantación de elementos o espacios vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento, debiéndose estudiar la implantación de otros que con iguales o parecidas características tienen más ventajas en ese sentido (grana en lugar de césped).

7.3.7. Cerramientos de parcelas.

Medirán como máximo 1,50 metros de altura construida en piedra natural o ladrillo visto, pudiéndose completar esta altura hasta los 2,00 metros con cerramiento metálico o seto verde.

En los casos de situarse dicho cerramiento en el lindero común entre dos parcelas, la altura se medirá desde la rasante más alta.

7.3.8. Cerramientos de solares.

Los solares no edificados deberán cerrarse con un cerco de material resistente, incombustible, de 2 m. de altura como mínimo, revocada, pintada o tratada, de forma que su acabado sea agradable, estético, y contribuya al ornato del núcleo.

El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.

Al producirse la apertura de nuevas vías, los propietarios de solares tendrán la obligación de efectuar en el plazo de dos meses, a partir de la terminación de las obras de pavimentación. Cuando se produzca el derribo de cualquier finca, será obligatorio el cerramiento de la misma situándolo igualmente en la alineación oficial. Tal cerramiento deberá llevarse a efecto en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de concesión de la licencia de derribo.

7.3.9. Supresión de barreras físicas.

Se tenderá a la supresión de barreras físicas para permitir el paso de inválidos, coches de niños, etc. mediante la disposición de rebajar en bordillos de aceras, rampas de acceso a edificios o por vías públicas.

Se tendera a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

7.3.10. Mobiliarios urbanos.

Se prestará especial atención a la colocación en la vía pública de elementos de mobiliario urbano: bancos, cabinas, arbolado, puntos de venta, kioskos, puestos, etc. u ornato: estatuas, fuentes, parterres, etc. que deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación en el entorno, especialmente si se sitúan junto a edificios catalogados.

7.3.11. Anuncios.

La publicidad exterior de cualquier tipo cumplirá lo determinado en las "Condiciones Generales de Volúmen" y "Estéticas y Compositivas".

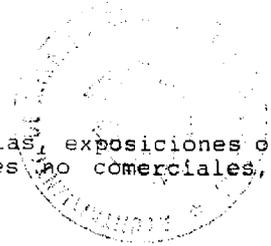
Se prohíbe expresamente:

- a) La fijación o pintado exterior de publicidad sobre medianerías de la edificación, aunque fuesen circunstancialmente.
- b) La publicidad acústica.

Para la fijación directa de carteles sobre edificios se considerarán las siguientes restricciones:

1. Sobre los edificios, muros, vallas y cercas catalogadas o considerados de interés, los anuncios guardarán el máximo respeto al lugar donde se ubiquen, permitiéndose exclusivamente en planta baja, sobre los huecos de fachada, manteniendo su ritmo y con materiales que no alteren los elementos protegidos.
2. Para el resto de los edificios se permiten también la instalación de anuncios en planta baja, sobre los huecos de fachada, siempre y cuando mantengan su ritmo y con materiales que no alteren sus características y las del entorno. Se prohíbe la fijación de soportes exteriores o bastidores exentos, luminosos en vallas, calles, plazas, cornisas o tejados, jardines o parques públicos o privados ni en isletas de tráfico excepto aquellas que afecten a la información de servicios de interés público como farmacias, etc.
3. En los edificios en ruina no se permitirán anuncios de ninguna clase ni durante las obras de restauración o reestructuración y otras que se lleven a cabo, salvo los carteles propios de identificación de la obra.
4. No se permitirán anuncios sobre postes de alumbrado, de tráfico y otros análogos en la vía pública.
5. La publicidad que no reuniese los diferentes requisitos establecidos en estas Normas (Condiciones Generales y Particulares), quedará desde la entrada en vigor de las mismas "fuera de ordenación" y no podrá renovar su licencia anual de instalación, sin que éste de derecho a indemnización, excepto cuando la suspensión se impusiese antes de la fecha de caducidad de la concesión del anunciante. En todo caso, cuando se solicitase licencia de obra mayor en un edificio con publicidad fuera de ordenación se exigirá su corrección o suspensión simultánea.
6. El Ayuntamiento podrá delimitar las paredes, muros o mamparas en las que se permita, con carácter exclusivo, la colocación de elementos publicitarios a los fines que considere.

Con fines provisionales y excepcionales como fiestas, ferias, exposiciones o manifestaciones el Ayuntamiento podrá autorizar carteles no comerciales, circunstanciales el tiempo que dure el acontecimiento.



7.3.12. Señalización de tráfico.

No se permite situar señales adosadas a cualquier edificación, muro, valla y cercas a menos que se justifique debidamente; justificación que sólo podrá atender a problemas de ancho de vías o dificultades para el paso de vehículos o peatones. Se prohíbe expresamente, en todo caso, en aquellas edificaciones catalogadas o de conservación integral o de conservación de composición de fachadas.

En todo caso, se adoptará el sistema de señalización que perturbe en menor grado los ambientes y edificios de interés, reduciéndola a la mínima expresión tanto en señalización vertical como horizontal (pinturas sobre pavimentos) siempre que sea compatible con la normativa del Código de Circulación.

7.3.13. Tendido y elementos de infraestructura y servicios.

Se prohíben los tendidos aéreos eléctricos y telefónicos debiendo reformarse los existentes de acuerdo con lo que determina la legislación vigente.

En los edificios de nueva planta no se permitirán tendidos exteriores sobre las fachadas, debiendo realizar los empotramientos necesarios.

7.3.14. Obras de urbanización para mejora de la escena y ambientes urbanos.

El Ayuntamiento podrá declarar de urbanización especial, determinadas calles, plazas o zonas con el fin de conservar la armonía del conjunto y los propietarios de edificios o solares enclavados en dichos lugares, no podrán modificar las construcciones, ni edificar otras nuevas, sin someterse a cualquier ordenanza especial, que previo los requisitos reglamentarios pueda aprobarse en cada caso.

7.3.15. Servidumbre urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas, y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad, que deberán, en todo caso, cumplir estas "Condiciones de Protección" y las "Estéticas y Compositivas" en cada caso.

Artículo 7.4. PROTECCION DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

7.4.1. Normativa general para los edificios o elementos de interés.

a) Conservación.

Son actuaciones de conservación aquellas obras tendentes a mantener el edificio, elemento o parte del mismo en las debidas condiciones de higiene y ornato sin alterar su estructura, organización del espacio y elementos fundamentales del mismo.

Se incluyen en este concepto, entre obras análogas, la conservación y reposición de cornisas y volados, canalones y bajantes, revocos de fachada, pintura, reparación de cubiertas y saneamiento de redes de instalaciones.

Incluyendo la sustitución de instalaciones, la sustitución o refuerzo de elementos de estructura o tabiquería en mal estado, a fin de mantener el edificio en buenas condiciones de seguridad.

b) Edificación.

Toda edificación de interés deberá mantenerse en buen estado de conservación y ornato debiendo procederse periódicamente con independencia de las

operaciones de reforma exterior, rehabilitación o ampliación que se prevean o permitan a su acondicionamiento y, de darse el caso de extremo deterioro o ruina, proceder a la consolidación de los elementos, calidades y acabados.

c) Parcela.

Toda parcela deberá mantenerse en buen estado de conservación y ornato debiendo procederse periódicamente a su acondicionamiento. En caso de existencia en la parcela de restos de edificaciones que interesará conservar bien por sus valores tectónicos o ambientales, bien porque su total desaparición supusiera pérdida o amputación irreversible de valores propios de la misma, deberá procederse a la consolidación de dichas ruinas evitando de paso, expresamente, que desde su estado y apariencia de deterioro contribuyan a la degradación o menoscabo ambiental de la parcela.

d) Formas, límites, composición y trazado.

Deberán mantenerse los límites, formas y trazados interiores de aquellas parcelas, o conjunto de las mismas, de especial interés por su calidad ambiental o su capacidad para estructurar el tejido urbano rural, salvo que por razones de usos públicos o exigencias de planeamiento se viera aconsejable lo contrario.

e) Cerramientos.

Deberán conservarse aquellos cerramientos de parcela que por su calidad singular generalmente diseñada en conjunto con la edificación a la que sirven fuera aconsejable mantener. Asimismo deberán conservarse todos aquellos otros que ofrecen valores locales repetitivos de carácter plástico, ambiental o paisajístico e incorporan en su desarrollo portones, jambones u otros elementos propios de la accesibilidad a la parcela.

f) Plantaciones.

Deberán conservarse y prestar los cuidados pertinentes de forma periódica al arbolado que por porte, edad, valor paisajístico, fragilidad o caracterización local de la especie, resulte de interés. Caso de nuevas plantaciones en parcela se estará al cuidado de que éstas lo sean en la gama de especies más habituales en la propia parcela, localidad o el entorno próximo.

g) Mobiliario.

Deberán conservarse los elementos de interés del mobiliario de parcela ya sea éste de procedencia marcadamente urbana, destinado al ocio u ornato, o de carácter rural, destinado a las actividades domésticas o agropecuarias, tales como pérgolas, kioskos, puentes, abrevaderos, pilones, potros de herrar, ruedas de molino, e incluso la maquinaria y aperos cuya obsolescencia y menosprecio social constituyen la base más firme de su fragilidad.

h) Patios de parcela.

En las edificaciones de uso residencial y carácter rural, en las de uso mixto residencial-agropecuaria y las de uso exclusivo agropecuario deberá conservarse en toda la estructura de patios frente a fachadas manteniéndose expresamente, pese a operaciones siempre aconsejables de pavimentación continuas o comunes de los mismos, los cerramientos frontales (alineación), laterales (linderos), y las construcciones auxiliares para aperos que forme conjunto ambiental con las edificaciones a que sirven.

i) Edificaciones auxiliares y cuerpos añadidos.

Deberán derribarse las edificaciones y cuerpos añadidos que supongan menoscabo o alteración de las características originales de las edificaciones principales. Caso de no producir dichos efectos pero ofrecer en su apariencia exterior impactos visuales negativos se adecuarán en sus materiales y acabados a lo dictado por la edificación a la que sirven.

j) Reforma exterior.

Son actuaciones de reforma exterior; aquellas obras que afectan parcialmente al aspecto del edificio, sin modificar su volumen y morfología, y no están incluidas en los grupos anteriores. Incluye obras tales como las sustitución de elementos de cerramiento, la implantación o modificación de rejerías, modificación parcial de huecos, y la instalación de elementos exteriores tales como acondicionadores de aire, salidas de humos, muestras, rótulos y elementos similares.

Toda operación de reforma exterior deberá respetar escrupulosamente la composición, calidades, elementos y acabados globales de la edificación preexistente cuidando de restaurarlas, mantenerlas y reproducirlas en el curso de la susodicha reforma.

En el caso de conjuntos consolidados deberán, además, respetarse las continuidades preexistentes en cubiertas (faldones, cumbreras, aleros), fachadas (zócalos, impostas), materiales y acabados y otras de interés que pudieran darse.

Los tiros exteriores de chimeneas, remates de conductos de ventilación forzada, antenas de TV, y placas solares serán los únicos volúmenes permitidos sobre los faldones de cubierta. Se situarán, a ser posible, en los faldones de menor visibilidad salvo que, como resulta ser el caso frecuente de los tiros de chimeneas, constituyan piezas destacadas en la composición de la cubierta.

Al objeto de posibilitar iluminación y ventilación interiores en, o a través de, los bajo cubierta o sobrados se permitirá la práctica de huecos en cubierta en base a buhardillas o lucernarios siempre que las primeras no se compongan agrupando varias o "amansardadas" y los segundos no sobresalgan del plano del faldón o del diedro del caballete más que lo imprescindible aconsejado por la buena construcción.

En las edificaciones de uso residencial y carácter urbano rural los huecos abuhardillados en cubierta deberán situarse en los faldones a fachadas principales en estricta consonancia con los restantes huecos de fachada no debiendo por lo general exceder en su anchura la correspondiente al hueco de la última planta sobre el que se componen. Asimismo, los cuerpos deberán retranquearse de la cornisa o alero, del caballete y de las limas lo habitual en la edificación o tipología correspondiente, ofreciendo sus faldones la misma inclinación que la del faldón sobre el que apoyan.

k) Fachadas.

La incorporación "ex novo" de balcones, miradores y cuerpos volados a fachadas se permitirá tan sólo si tales elementos son propios de la edificación y/o tipología en su caso o si no siéndolo, no se desvirtúan irreversiblemente con su incorporación las características singulares o tipológicas originales.

La incorporación de escaleras exteriores de acceso-hecho frecuente por la segregación horizontal de la propiedad en edificaciones antaño unifamiliares, o por la ubicación en plantas bajas de actividades no residenciales limitando a este uso las plantas superiores deberá producirse sin menoscabo y grave alteración de la composición, características y calidades de la fachada y preferiblemente en base a soluciones de diseño ligeras y "transparentes".

l) Huecos.

Al objeto de posibilitar un mayor aprovechamiento de los programas interiores, mejorar el soleamiento y ventilación de las estancias y locales e incluso completar la composición de la edificación, podrán practicarse nuevos huecos en fachada o ampliarse los ya existentes, siempre que en dichas aperturas se esté al cuidado de no alterar los aparejos vistos y los revestimientos preexistentes e incluso los elementos ornamentales de existir éstos. Se prestará especial atención a la similitud o apariencia exterior de los nuevos cargaderos o dinteles, jambas y alfeizares con los preexistentes.

En las edificaciones de uso residencial y carácter urbano rural; no se alterará en fachadas principales, la disposición, sistematicidad, proporciones, relación vano-macizo, de y entre los huecos debiéndose adoptar en las nuevas aperturas el hueco-tipo dominante en cada planta de piso.

Se tenderá a reproducir en el resto de las fachadas -testeros o medianerías permanentemente descubiertas- las características compositivas de la fachada principal en lo tocante a los huecos.

Se cuidarán especialmente los casos de reformas de huecos en planta baja propiciadas por cambios de uso que, si bien podrán rasgarse verticalmente hasta su encuentro natural con la rasante o terreno, no deberán sin embargo, alterar el resto de sus proporciones.

Caso de necesidad de apertura de hueco atípicos como los correspondientes a aseos, cocinas, cajas de escaleras, se procurará practicarlos en fachadas posteriores o testeros y, caso de producirse dicha apertura en todas las plantas, deberán ser idénticos y alinearse verticales y horizontalmente tipo a tipo.

En las edificaciones de uso residencial y carácter rural y en las de uso mixto residencial-agropecuaria y carácter rural. Para la apertura de nuevos huecos se adoptarán los criterios propios de estas agrupaciones basados en la disposición desordenada de los mismos y la asistematicidad y variabilidad de tipos, proporciones y dimensiones. Se podrán sin embargo, componer ordenadamente siempre que dicha pauta compositiva ya existiera o bien se lleve a cabo parcialmente, sin predominio, en la fachada.

En las edificaciones de uso exclusivo agropecuario, tradicionalmente "opacas" en sus fábricas, se tenderá a restringir la abundancia de huecos puntuales y dispersos debiéndose actuar -caso de apertura rotunda y concentradamente en base a grandes huecos únicos o continuos, etc.

m) Elementos ornamentales.

Caso de encontrarse incluso en fachadas o cubiertas elementos de valor arqueológico, histórico, artístico, arquitectónico o simplemente ambiental tales como estelas, lápidas, escudos, inscripciones, recercados, zócalos, esquinales, impostas, cornisas, aleros, rejerías, balaustres, herrajes, carpinterías, fuentes, bornos, chimeneas, u otros similares singulares o

propios de la agrupación, deberá prestarse especial atención y cuidado en su estricta conservación, restauración o puesta en valor en el curso de las reformas exteriores impidiéndose expresamente su traslado.

En general deberá tenderse a respetar la austeridad ornamental de las edificaciones renunciando a incorporar otros elementos ornamentales que no fueran preexistentes. Sin embargo caso de incorporación de otros nuevos deberá hacerse dentro de la gama propia del edificio y/o tipología de darse el caso.

En las edificaciones de uso residencial y carácter rural, en los de uso mixto residencial-agropecuario, deberá evitarse la forzada introducción o incorporación en fachada y/o cubierta de elementos ornamentales ajenos al repertorio local o comarcal que, comúnmente aceptados como tales por su carácter folklórico, pintoresco y vagamente agropecuario, desvirtúan las características de las edificaciones y del propio ambiente.

n) Instalaciones exteriores.

Las instalaciones de redes de telefonía y electricidad, evacuación de pluviales, luminarias públicas y privadas, señalizaciones de tráfico, publicidad, toldos, marquesinas, y otros similares, no solamente no dañarán o alterarán los acabados, elementos ornamentales y calidades constructivas de fachadas y cubiertas, sino que deberán adaptarse en su disposición y recorrido a la composición de las mismas.

ñ) Materiales y acabados.

En toda operación de reforma exterior se conservarán las calidades materiales y acabados preexistentes. En caso de inadecuación y obsolescencia de los mismos a las mínimas condiciones de seguridad, confort e higiene exigibles en cada uso, se procurará que las correspondientes consolidaciones y tratamientos de impermeabilización y aislamiento aplicados a los mismos lo sean en los introdoses de las fábricas o cubiertas.

Se deberá restringir el empleo de calidades, materiales y acabados introducidos en las reformas exteriores a la correspondiente gama de lo mismo propia de la edificación tipologías de darse el caso.

Caso de renovación de carpinterías, elementos de oscurecimiento o seguridad, cancelas de cerramiento, portones, etc, así como canalización de aguas pluviales u otros elementos similares, se adoptarán soluciones que en su diseño y apariencia -materiales, acabados y coloridos- resulten similares a los tradicionalmente empleados en el edificio y/o tipologías.

7.4.2. Ordenanza de eliminación y atenuación de impactos.

Será aplicable a toda edificación que total o parcialmente suponga una clara alteración de la imagen urbana.

En aquellos edificios que admitan el tratamiento superficial para adecuarse al medio (enfoscados, colores y texturas), se efectuará la sustitución de elementos de diseño inadecuado (rejás, carpinterías, ornamentos,...). Este tipo de operaciones se extenderán asimismo a cubiertas, medianerías, chimeneas, ático, etc. cuando sea necesario.

En esta misma línea, se introducirán elementos vegetales u otro tipo de barreras visuales que impidan la agresión de algunas piezas sobre la escena urbana o el paisaje. Esta operación deberá realizarse, en caso necesario por iniciativa o, a instancia municipal, mediante las oportunas órdenes de ejecución.

Se evitarán las fachadas de ladrillo visto y los acabados granologruesos tipo catalana o tirolesa, bloques de hormigón o ladrillo toscos en medianeras, chapados cerámicos y otros similares.

div 2. 1-97
EL SECRETARIO

No se permitirán las terrazas planas ni las cubiertas con pendientes excesivas, mansardas o áticos retranqueados.

El vuelo máximo de cornisas y aleros será de 60 cm. se tratarán las medianerías vistas.

7.5. Ordenanza de fomento de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

Se aplicará la Ley 8/93, de 22 de Junio de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, en todas las intervenciones relativas a urbanización y edificación.

CAPITULO 8. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 8.1. DEFINICION, AMBITO Y ALCANCE

8.1.1. Definición y ámbito.

Constituyen el suelo no urbanizable aquellos ámbitos del término municipal calificados como tal en las presentes normas y que reúnen las siguientes condiciones:

- a) Los terrenos y los cursos o masas de agua, que tienen la condición de dominio público o que sean precisos para la policía o la protección de éste, de conformidad en uno y otro caso con la legislación reguladora de las aguas continentales así como la legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la Comunidad de Madrid y la relativa a las vías pecuarias.
- b) Los terrenos que están sujetos a un régimen específico de preservación, protección o mejora, incluido el referido a la flora y la fauna, en virtud de una disposición, medida o plan públicos, que hayan sido adoptados en aplicación o de conformidad con la legislación en vigor.
- c) Los terrenos que presentan un relevante valor natural, agrícola, forestal o ganadero o cuenten con algún otro recurso que deba preservarse o cuyo aprovechamiento o disfrute deba sujetarse a específicas limitaciones.
- d) Los terrenos cuyas características geotécnicas o morfológicas desaconsejen su destino a aprovechamientos urbanísticos, bien sea por los costes desproporcionados que exigiría el establecimientos de éstos, bien sea para evitar riesgos ciertos de erosión, hundimiento, inundación o cualquier otro tipo de calamidad.
- e) Los terrenos que, conforme a la estrategia territorial adoptada, deban ser excluidos temporal o definitivamente del proceso de urbanización, y por tanto, no sean objeto de clasificación como suelo urbano o urbanizable.

Dichos terrenos son objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo según se delimita en los planos de clasificación del suelo del término municipal.

8.1.2. Alcance

La calificación como Suelo no urbanizable supone, en virtud de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, la sujeción o no de éste a un régimen de protección.

La sujeción a un régimen de protección supone, por razón de su situación y de las características objetivas, la ordenación territorial y urbanística de los terrenos correspondientes y, por tanto, la delimitación del contenido de la propiedad conforme a su función social como queda establecido en el punto 8.2.2. de las presentes Normas y en virtud de la legislación vigente.

Por sus características, la totalidad del suelo no urbanizable de Miraflores de la Sierra queda sujeto a régimen de protección en función de las clases definidas en el punto 8.8.1. de las presentes Normas.

Si como consecuencia de incendio o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedase dañada la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio-ambiental, debiendo las consejerías competentes en materia de Agricultura y Medio Ambiente formular de oficio los programas para la ejecución de las medidas pertinentes al efecto; todo ello

sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización. En cualquier caso, la inclusión de los terrenos en cualquier otra clase de suelo, dentro de los treinta años siguientes al año sufrido, requerirá su previa autorización por la Ley aprobada por la Asamblea de la Comunidad de Madrid según establece el art. 49.4 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Artículo 8.2. CONDICIONES DE ACTUACIÓN.

8.2.1. Desagregación de usos.

En Suelo No Urbanizable protegido se regularán las actuaciones en base a los siguientes usos:

- a) **Uso vocacional:** Se corresponde con las potencialidades del soporte sobre el que se asientan. No producen degradación alguna de sus características naturales, sino que el impacto sobre el territorio es nulo o positivo.
- b) **Uso compatible:**
 - b.1). **Sin limitaciones:** No es el uso idóneo para el territorio, pero el impacto que produce en él se considerará admisible.
 - b.2). **Con limitaciones:** Son usos prohibidos por producir un alto impacto sobre el territorio, si bien pueden someterse a tramitaciones específicas para obtener el dictamen sobre la posible implantación del uso que se pretende, y la imposición de las medidas correctoras pertinentes.
 - b.2.1. **Con sometimiento a la obtención de permisos o informes favorables.**
 - b.2.2. **Con sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental.**
- c) **Usos incompatibles:** Son los que producen un grave impacto negativo por no corresponderse en absoluto con las potencialidades del territorio. Son usos prohibidos en todos los casos.

8.2.2. Facultades y deberes de los propietarios de suelo no urbanizable sujeto a protección

La clasificación como suelo no urbanizable sujeto a un régimen específico de protección determina por sí sola la modulación de la delimitación del contenido del derecho de propiedad según se regula en los artículos 50 y 51 de la Ley 9/95 de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M., en los términos en los que la ordenación establecida por las presentes normas concreta el régimen de protección.

A tal efecto se formalizarán por la Comunidad Autónoma los oportunos convenios con los propietarios de dichos terrenos que establecerán las medidas necesarias para la debida preservación del Medio Ambiente.

8.2.3. Actos sujetos a licencia.

La ejecución de todas las obras y actividades que se enumeran en el capítulo 3 de esta Normativa está sujeta a la obtención previa de licencia municipal.

En particular están sujetas a licencia municipal, previa autorización en su caso por la Comunidad de Madrid, las parcelaciones y las construcciones, que se rigen por las condiciones y procedimiento establecidos respectivamente en las Normas contenidas en 8.4 y 8.5.

No están sujetos al otorgamiento de la licencia municipal previa los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales no enumerados en el capítulo 3, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existente.

Son nulas de pleno derecho las calificaciones urbanísticas autonómicas y las licencias municipales que, respectivamente, otorguen y legitimen en suelo no urbanizable y para la realización de las correspondientes actividades, la ejecución de obras, construcciones o instalaciones que no cumplan los requisitos sustantivos y administrativos pertinentes conforme al Capítulo 2 del Título VI de la L.S. 9/95 de la C.A.M.

8.2.4. Normas concurrentes.

Según se establece en el art. 57 de la L.S. 9/95 de la C.A.M., todas las obras, construcciones e instalaciones que se realicen y todos los usos que se desarrollen en suelo clasificado como no urbanizable deberán serlo con estricta sujeción a la normativa sectorial y ambiental aplicable y en cumplimiento además de las condiciones, los requisitos y las limitaciones establecidas por la ley autonómica o, en virtud de la misma, por el planeamiento territorial y urbanístico.

Las autorizaciones administrativas que puedan ser exigidas en esta Normativa concurrente tienen el carácter de previas a la licencia municipal, y no tendrán en ningún caso la virtud de producir los efectos de la misma, ni subsanar la situación jurídica derivada de su inexistencia.

Artículo 8.3. DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.

8.3.1. Desarrollo por Planes Especiales.

Para el desarrollo de las previsiones de estas Normas en el Suelo No Urbanizable sólo se podrán redactar Planes Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera de las previstas en los artículos 84 y siguientes del T.R.L.S./92, y concordantes del Reglamento de Planeamiento, que sea compatible con la regulación establecida en el Suelo No Urbanizable.

Los principales objetivos de estos Planes Especiales podrán ser pues: la protección y potenciación del paisaje, los valores naturales y culturales o los espacios destinados a actividades agrarias, la conservación y mejora del medio rural, la protección de las vías de comunicación e infraestructuras básicas del territorio y la ejecución directa de éstas últimas y de los sistemas generales.

Se redactarán también Planes Especiales cuando se trate de ordenar un área de concentración de actividades propias de esta clase de suelo.

8.3.2. Determinaciones.

Dichos Planes Especiales deberán cumplir las determinaciones de estas Normas, o las que surjan por algún instrumento de ordenación territorial que afecte al término municipal. Su contenido y tramitación se atenderán a lo previsto en el capítulo 3 de esta normativa.

Artículo 8.4. NORMAS PARA LAS PARCELACIONES RUSTICAS

8.4.1. Concepto de parcelación.

Por parcelación a efectos de esta Normativa se entiende todo acto de división material o segregación de una finca, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación Hipotecaria, así como si se trata de actos con transcendencia física en el terreno o de meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Registro de la Propiedad.

8.4.2. Limitaciones.

En el Suelo No Urbanizable solo podrán realizarse actos que, tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación agraria y, en particular, respeten la unidad mínima de cultivo en cada caso establecida en virtud de Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno según se establece en el art. 52 de la L.S. 9/95 de la C.A.M.

En ningún caso se autorizarán parcelaciones que entrañen riesgo de formación de núcleo de población de acuerdo con los criterios que se establecen en la norma 8.7.

8.4.3. Licencia municipal y autorización urbanística previa

Los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas están sujetos a licencia municipal que se solicitará de acuerdo a lo establecido en el artículo 52 y siguientes de la Ley del Suelo 9/95 de la C.A.M.

8.4.4. Documentación de la solicitud de autorización.

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para una parcelación rústica será la siguiente:

1. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones que fija la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística como las determinaciones específicas de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, en donde se deberá recoger:
 - Objetivos de la parcelación.
 - Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, servidumbres y cargas.
 - De existir, se describirán asimismo, todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
2. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10.000 de clasificación del suelo del término municipal de estas Normas.
3. Plano de detalle con delimitación de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiere, siendo la escala recomendada la 1/5.000. De no haberse utilizado para esta delimitación el plano del Catastro de Rústica, deberá aportarse como documento adicional.
4. Tanto el Ayuntamiento como la Consejería de Ordenación del Territorio, o la de Agricultura y Ganadería podrán solicitar del interesado la documentación relativa a escrituras de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de vías pecuarias, caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

8.4.5. Unidad mínima de cultivo y parcela mínima.

No será autorizada una parcelación rústica si cada una de las parcelas resultantes de la misma no cumple el requisito de ser de mayor superficie que la de la unidad mínima de cultivo regulada por la Legislación Agraria.

En la fecha de aprobación de estas Normas la unidad mínima de cultivo para el territorio de la Comunidad de Madrid está establecida por el Decreto 65/1989, de 11 de Mayo, de la Consejería de Agricultura y Ganadería y Ley 9/95 de la C.A.M.

Artículo 8.5. NORMAS RELATIVAS A LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES.

8.5.1. Obras, instalaciones y edificaciones permitidas.

a) Obras permitidas.

En suelo no urbanizable solo podrán ser autorizados a los efectos de la legislación de la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades permitidas en las matrices de usos diseñadas para cada clase de suelo.

b) Autorizaciones Administrativas

Las autorizaciones administrativas exigidas en la legislación agraria, de minas, de aguas, de montes, de carreteras, etc. tienen el carácter de previas a la licencia municipal y no producirán en ningún caso los efectos de la licencia ni de la autorización urbanística, ni subsanarán las respectivas situaciones jurídicas que se deriven de la ausencia de una, otra o ambas.

c) Planes Especiales.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, la Consejería de Ordenación del Territorio podrá requerir la formulación de un Plan Especial previo a la autorización urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Plan Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración de actividades que requieran una ordenación previa.

d) Protección del dominio público.

Cuando la finca sea colindante con una vía pecuaria, o con un camino público, la autorización y la licencia se condicionarán al deslinde y restitución del dominio público.

8.5.2. Edificaciones e instalaciones con destino a la localización de picaderos y centros de doma.

Como se definió en el punto 4.5.3. apartados f), g) y h) se entenderá por estas las edificaciones e instalaciones básicas que, con carácter permanente, se instalen sobre el territorio para la cría, educación o permanencia de cánidos y equinos.

a) Condiciones de ubicación y de edificación.

Por su carácter, solo se permitirá su ubicación en Suelo No Urbanizable Protegido, Clase IV Espacios de Interés Agropecuario Extensivo y Clase III, Espacios de Interés Forestal y Paisajístico como se especifica en las matrices de usos en Suelo No Urbanizable del Capítulo 8.

b) Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima permitida será de 0,10 m²/m².

c) Licencia y autorización urbanística.

Estas edificaciones e instalaciones están sujetas a licencia municipal que sólo podrá otorgarse previa Calificación Ambiental por parte de la Comunidad de Madrid según establece el Art. 12 de la Ley 10/91, de 4 de Abril, de Protección del Medio Ambiente.

8.5.3. Escombreras.

a) Ubicación.

Solo se permitirá su ubicación en Suelo protegido No Urbanizable, Espacios de Interés Agropecuario Extensivo, como se especifica en las matrices de usos en Suelo No Urbanizable del Capit.8.

b) Condicionantes urbanísticas.

Una vez alcanzado su grado máximo de colmatación, las escombreras deberán someterse a la elaboración de un Plan de Restauración según establece la Normativa de Protección del Medioambiente vigente, y que contendrá como mínimo los siguientes estudios:

b.1. Información sobre el medio físico, socioeconómico y cultural afectado.

b.1.1. Área de explotación y su entorno.

b.1.2. Descripción del medio físico.

b.1.3. Medio socioeconómico y cultural.

b.2. Estudio de impacto ambiental.

b.3. Programa de restauración.

b.3.1. Medidas de protección y acondicionamiento.

b.3.2. Acciones de restauración.

* Cuidados ambientales en la etapa de investigación.

* Protección de las aguas.

* Otras protecciones a la población.

* Reconstrucción del terreno y protección del paisaje.

* Reconstrucción estabilizada del suelo.

* Revegetación.

* Corrección de otras agresiones al medio físico, socioeconómico o cultural.

* Acciones posteriores a la explotación.

b.4. Costes de la restauración y de las medidas de protección.

b.5. Planificación de la restauración.

b.6. Régimen de la operación.

b.7. Plazo de garantía del Plan.

c) Nuevas escombreras.

Cuando se observe que una escombrera está cerca de alcanzar su grado de máximo de colmatación se procederá a la elaboración de un Estudio de Localización para una nueva. Dicho estudio será competencia del Ayuntamiento debiendo someterse a la normativa vigente en la materia.

8.5.4. Actuaciones sobre edificaciones existentes.

a) Situaciones.

Las edificaciones e instalaciones existentes en el Suelo No Urbanizable en la fecha de entrada en vigor del presente documento, hayan o no sido declaradas de interés social o utilidad pública, quedarán afectas a distintos tipos posibles de actuaciones según la situación en que se encuentren, de entre las que se exponen a continuación:

a.1. Edificaciones ajustadas a planeamiento (salvo las del Catálogo de Protección.)

Edificaciones o instalaciones que se ajusten a las condiciones de la presente Normativa, y en particular, en cuanto a los usos a las establecidas en la norma 8.5.1.

En estos supuestos será posible cualquier actuación de ampliación, reforma, consolidación estructural y rehabilitación, siempre que se verifique su adecuación a las condiciones y limitaciones impuestas en estas Normas.

No se permitirán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones, en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente las medidas exigibles para garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación y de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

a.2. Edificaciones del Catálogo de Protección.

Edificaciones e instalaciones incluidas en el Catálogo de Bienes a Proteger. Las actuaciones sobre estos elementos se regularán directamente por las determinaciones del Catálogo de Protección de las presentes Normas Urbanísticas, no afectando las condiciones del presente capítulo sino en lo referente al trámite de autorización urbanística y a la aplicación del último párrafo del apartado a.1 anterior.

En cualquier edificación catalogada, por constituir patrimonio cultural y legado histórico y artístico del municipio, se entenderá el carácter de interés social para todas las obras que sobre ellas puedan hacerse ajustándose a lo especificado en el citado Catálogo de estas Normas. Sólo podrán autorizarse usos adecuados a la naturaleza de la instalación y al medio en que se sitúa y que no sean contradictorios con los objetivos de la catalogación.

a.3. Edificaciones fuera de ordenación (salvo industrias).

Edificaciones o instalaciones que queden fuera de ordenación, por no ajustarse a alguna de las condiciones de la presente Normativa. Se exceptúan las industrias, que se rigen por lo establecido en el apartado a.4 de esta norma, que se desarrolla a continuación.

En estos supuestos sólo podrán realizarse actuaciones destinadas a garantizar:

- La seguridad de las personas y bienes.
- La salubridad, ornato y conservación del inmueble.
- La corrección del impacto de la instalación o de la actividad en el medio.
- La integridad del dominio público.

Podrán asimismo autorizarse obras de consolidación en las condiciones del artículo 137.3. del T.R.L.S./92 siempre que se adopten previa o simultáneamente las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el párrafo anterior, tanto las que se hayan enumerado en las

condiciones que el Ayuntamiento o los Organos Urbanísticos competentes de la Comunidad de Madrid puedan fijar en el trámite de autorización urbanística y concesión de la licencia.

Sin embargo, no se podrán autorizar obras de consolidación en las edificaciones e instalaciones que, se consideren expresamente susceptibles de expropiación o demolición en el plazo de quince años, o a las que el Ayuntamiento decida extender esta consideración con posterioridad a la aprobación de estas Normas. Esta consideración se extiende automáticamente a todas las actuaciones, no amparadas por licencia u orden de ejecución, que no se encuentren consolidadas desde el punto de vista de la adopción de medidas de restauración de la legalidad urbanística infringida.

En ningún caso podrán realizarse ampliaciones de volumen o superficie edificada del cuerpo edificado existente, ni instalar en edificios no residenciales instalaciones sanitarias propias del uso residencial.

a.4. Industrias fuera de ordenación.

Edificaciones o instalaciones existentes destinadas a usos industriales que queden fuera de ordenación. En estos supuestos se aplicarán las condiciones generales establecidas en el apartado a.3 anterior para las instalaciones fuera de ordenación, con la salvedad siguiente:

En aplicación del artículo 138 del T.R.L.S./92, en todas las industrias existentes, salvo aquellas cuya actividad sea incompatible con el medio en que se ubica, podrán ser autorizadas con carácter general obras de reforma o ampliación dentro de los límites establecidos en esta Normativa.

No se podrá aplicar, por tanto, esta tolerancia a las actividades que se declaren expresamente incompatibles con el medio en las matrices de usos para Suelo No Urbanizable.

En todo caso no se autorizarán obras de reforma o ampliación de estas instalaciones en tanto no se hayan adoptado previa o simultáneamente - garantizadas en este caso mediante aval- las medidas exigidas para garantizar los cuatro conceptos mencionados en el apartado a.3.

b) Licencia y autorización previa.

Todas las actuaciones citadas están sujetas a licencia municipal, y necesitarán la previa calificación urbanística o informe autonómico cuando sean preceptivos.

8.5.5. Tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística.

La tramitación y documentación de los expedientes de autorización urbanística seguirá los procedimientos descritos en la Ley 16/95, de 4 de mayo Forestal y de protección de la naturaleza de la Comunidad de Madrid.

8.5.6. Condiciones comunes de edificación.

a. Altura.

La altura máxima permitida será de una planta, con un máximo de cuatro metros y medio entre la cara superior del forjado o solera del edificio (o de cada volumen edificado) y el alero de la cubierta.

En cualquier caso la cumbrera o punto más alto de la cubierta, sin contar los conductos de ventilación o chimeneas, no superará los seis metros medidos desde la cara superior del forjado o solera del edificio.

La altura máxima desde el alero a cualquier punto del terreno circundante no superará los cinco metros.

Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela, banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

b. Ubicación en el terreno y retranqueos.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de rentabilidad agraria (máximo aprovechamiento del suelo libre de edificación), impacto ambiental (minoración del mismo), ahorro de energía y confort climático.

Con carácter general se establece un retranqueo de seis metros a cualquier lindero de la parcela, sin perjuicio de los que dimanen de las Normas y disposiciones, tanto generales como municipales, que sean más restrictivas.

No obstante lo anterior para aquellas instalaciones de almacenaje, tratamiento, y/o manufactura de productos peligrosos, inflamables o explosivos, (por ejemplo depósitos de gas, polvorines, fabricación de alcoholes, etc.) se establece un retranqueo mínimo a cualquier lindero de la parcela de veinte metros, siempre que la normativa específica de aplicación a dichas instalaciones no imponga condiciones más restrictivas.

c. Ocupación de parcela.

Se establece como índice máximo de ocupación por construcciones el diez por ciento de la superficie de la parcela.

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro treinta por ciento de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo: playas de estacionamiento, depósitos de material al aire libre, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

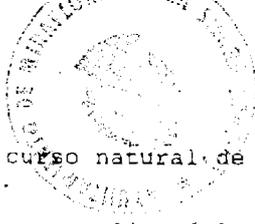
d. Cubiertas.

La composición de las cubiertas se adaptará en lo posible a las soluciones de la arquitectura tradicional de la zona, resolviéndose a base de faldones, de inclinación similar a los habituales en el entorno, quedando prohibida la utilización de cubiertas planas.

e. Cerramientos de fincas.

Los vallados y cierre de fincas en Suelo No Urbanizable habrán de adaptarse al ambiente en que estuvieren situados, y estarán sujetos en todo caso a licencia municipal y deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- La parte opaca de los cerramientos se resolverá con soluciones adaptadas a las tradicionales de la zona, no pudiendo sobrepasar en ningún caso un metro de altura.
- Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos o puntas.
- El cerramiento deberá retranquearse como mínimo:
 - Cuatro metros a cada lado del eje de los caminos públicos.
 - Cinco metros de los cauces.

- 
- En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de tierras.
 - En la proximidad de las vías pecuarias, caminos, cauces, se aplicará lo previsto en el último párrafo de la norma 8.5.1.

f. Excepciones.

El órgano de la Comunidad de Madrid competente para la autorización de la instalación, excepcionalmente y previa justificación podrá eximir el cumplimiento de los límites anteriores para los supuestos siguientes:

f.1) Respecto a exceso de altura, para aquellas instalaciones en que quede suficientemente justificada su necesidad para el funcionamiento de la misma, como podría ser el caso de un silo, siendo éste motivo suficiente para poder exigir que el promotor realice un Estudio de Impacto Ambiental en los términos que se determinan en la norma 8.6., a la vista del cual el citado Órgano decidirá.

f.2) Respecto a los menores retranqueos, cuando se justifiquen condiciones de la finca y la instalación que lo aconsejen. Para adosarse al lindero ha de contarse con el permiso del Propietario colindante.

f.3) Respecto al exceso de ocupación sobre la señalada, cuando se justificase su necesidad para el conveniente funcionamiento de la instalación.

f.4) Respecto a las soluciones de cubiertas, cuando se requiera por las características peculiares de la instalación, en cuyo caso se justificará especialmente la adecuación al entorno de la solución adoptada.

f.5) Respecto al cerramiento, cuando se requiera por condiciones de la instalación, medidas de seguridad, protección, etc.

8.5.7. Condiciones higiénicas, de saneamiento y servicios.

a. Saneamiento y servicios.

Deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuo que se produzca y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.

En cualquier caso será competencia del Ayuntamiento o de la Consejería de Ordenación del Territorio solicitar del promotor previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de esos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprende técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.

b. Construcciones existentes.

Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Ayuntamiento u Órgano Administrativo competente ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

010 2.1.97
SECRETARIO

c. Normativa aplicable.

Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por la Normativa establecida en las normas 7.2.2. a 7.2.4.

8.5.8. Condiciones estéticas.

a) Condiciones estéticas generales.

Toda edificación o instalación deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

b) Arbolado.

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar. Salvo que el análisis paisajístico y ecológico aconseje otra solución se plantarán dos filas de árboles, cuyas especies se seleccionarán entre las propias del entorno.

c) Condiciones específicas.

En cualquier caso, será potestad del Ayuntamiento y de los Organos de la Comunidad de Madrid competentes para la autorización urbanística, dictar normas e imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

d) Carteles de publicidad.

Sólo se permitirá la instalación de carteles publicitarios al borde las carreteras de la red estatal o autonómica en las condiciones que la normativa específica que afecta a estas vías de comunicación determina, debiendo separar unos de otros un mínimo de 300 m. Las condiciones físicas de los carteles publicitarios se determinarán por el Ayuntamiento y en ningún caso superarán los 3 metros de altura y 5 metros de longitud, debiendo adoptar las necesarias medidas de seguridad frente al vuelco o derribo por el viento o por otros agentes meteorológicos. En el Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido se estará en todo caso a las limitaciones previstas en 8.8. para este tipo de carteles.

Artículo 8.6. ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACION.

8.6.1. Oportunidad.

En la tramitación de la autorización urbanística de una instalación o edificación, si las circunstancias lo requiriesen, podrá solicitarse del promotor por parte del Ayuntamiento o Consejería actuante, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de la preservación del medio físico en aquellos aspectos que queden afectados. Serán asimismo necesarios estudios de impacto en todos aquellos supuestos previstos en la normativa concurrente aplicable.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento la Ley 10/91, de 4 de abril de Protección del Medio Ambiente de la C.A.M. y demás normativa de desarrollo.

8.6.2. Fines.

Los contenidos de los Estudios de Impacto Ambiental podrán versar sobre los impactos causados por una o varias de las siguientes variables:

- La situación de la instalación en el medio.
- El volumen edificado, dimensiones, materiales empleados, colores y texturas de los acabados, etc.
- La degradación física del entorno, el almacenaje o estacionamiento inadecuados, movimientos de tierras, transformación de la vegetación, etc.
- El tránsito de vehículos.
- La emisión al medio ambiente de cualquier tipo de residuos.
- El uso impropio del medio físico.

Cualquier otro fin específico podrá ser considerado por la Administración actuante con objeto de lograr el tratamiento más adecuado.

8.6.3. Método.

El método a emplear para la realización de los Estudios de Impacto Ambiental, deberá ajustarse al siguientes esquema básico:

1. IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO SUSCEPTIBLE DE RECIBIR IMPACTO. En donde se definirá el estado preoperacional en aquellos aspectos básicos que pueda afectar la instalación en cuestión tanto de tipo ambiental como de tipo social, urbano, económico, etc.
2. IDENTIFICACION DE LOS ELEMENTOS DEL PROYECTO. En donde se efectuará un análisis del proyecto, especificando los elementos del mismo susceptibles de producir impacto en el medio.
3. ENFRENTAMIENTO DE LOS ELEMENTOS DEL MEDIO Y DEL PROYECTO. Fase en la que se pondrán de manifiesto los impactos no deseados en el medio producidos por el proyecto.
4. VALORACION DE LAS ALTERACIONES. Donde se valorarán todas las implicaciones parciales sobre el medio que, tanto en fase de proyecto, construcción o funcionamiento, se detecten.
5. MEDIDAS CORRECTORAS. En donde se especificarán las medidas de todo orden encaminadas a paliar el impacto detectado, y la relación de las alteraciones inducidas generadas por las medidas correctoras.

Este método podrá dar lugar a la modificación del Proyecto original en el sentido de aplicarle las Medidas Correctoras, quedando el citado proyecto modificado a la consideración de la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda.

8.6.4. Resolución.

A la vista de dicho estudio, el órgano administrativo actuante resolverá sobre la procedencia de la propuesta, que en el caso de ser negativa deberá ser motivada. En su caso, el promotor deberá modificar lo proyectado o propuesto de acuerdo con la citada resolución.

Artículo 8.7.

CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN Y DEFINICIÓN DEL RIESGO DE SU FORMACIÓN.

8.7.1. Núcleo de población.

Se entiende en estas Normas como núcleo de población aquella asociación de edificaciones destinadas a vivienda familiar que por desarrollo sucesivo, bien sea a base de anexionar nuevas construcciones a las existentes o bien instalando otras nuevas, puedan llegar a formar una entidad de carácter urbano que requiriese de actuación de conjunto para resolver la problemática de abastecimiento, tratamiento y distribución de agua, saneamiento y depuración de residuos y vertidos, o distribución de energía eléctrica.

8.7.2. Riesgo de formación de núcleo de población.

Las condiciones objetivas que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población y definen por tanto el riesgo de formación- son las siguientes:

1ª Cuando la edificación que se proyecta diste menos de 150 metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable definido por estas Normas y los Planes o Normas de los municipios colindantes.

2ª Cuando se actúe sobre el territorio cambiando el uso rústico por otro de características urbanas, lo cual se puede manifestar tanto por la ejecución de obras como por la pretensión de una parcelación que por sus características pueda conducir a aquel resultado. Se presumirá que ésto puede ocurrir, entre otras, por alguna de las siguientes circunstancias:

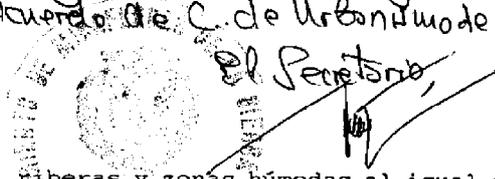
- Cuando la parcelación tenga una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia de fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios de la zona.
- Cuando fuera de las áreas de concentración de actividades previstas en estas normas se traten viarios propios de zonas urbanas y suburbanas, aunque sea simplemente compactando el terreno; se presumirá en particular que ello ocurre cuando se abran caminos o se mejoren los existentes con una anchura de firme para rodadura superior a tres metros; se exceptúan los caminos y vías justificados por un Plan de Agricultura y Ganadería y los accesos únicos a las instalaciones agrarias y de interés social debidamente autorizadas.
- Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- Por la sucesiva alineación de tres o más edificaciones a lo largo de caminos rurales o carreteras en áreas en que no está prevista la concentración de actividades en estas Normas.

Artículo 8.8. CONDICIONES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE SUJETO A PROTECCION

En el suelo no urbanizable sujeto a un régimen específico de protección solo podrán producirse los aprovechamiento permitidos por las presentes normas y, en cualquier caso de acuerdo a la legislación vigente.

8.8.1. Clases de suelo no urbanizable protegido

El Suelo No Urbanizable protegido se divide en las siguientes clases:



1. Clase I. Espacios protegidos

Se incluyen en esta clase los cauces, riberas y zonas húmedas al igual que las vías pecuarias al ser áreas del territorio que requieren una especial protección por su condición de dominio público o que sean precisos para la policía o la protección de éste, de conformidad con la legislación reguladora de aguas así como la legislación de protección de embalses y zonas húmedas de la C.A.M. y la relativa a las vías pecuarias.

2. Clase II. Espacios de interés forestal en régimen especial

Esta clase engloba el Catálogo de Montes Preservados contenida en la Ley Forestal y de Protección de la naturaleza 16/1995, de 4 de mayo de la C.A.M.

3. Clase III. Espacios de interés forestal y paisajístico

Se incluyen en esta categoría las áreas del territorio que requieren una especial protección frente a la introducción de elementos artificiales, por su alta calidad y fragilidad.

4. Clase IV. Espacios de interés agropecuario extensivo

Se incluyen en esta clase aquellos terrenos, que en razón de su excepcional valor agrícola y ganadero, estas normas determinan para otorgarles una protección especial.

8.8.2. Espacios singulares en Suelo no urbanizable protegido

En el término municipal de Miraflores de la Sierra se localizan dos espacios catalogados por la Comunidad Autónoma que por su excepcional valor son objeto de protección por las presentes normas. Estos espacios singulares son: Sierra de la Morcuera y el Arroyo de Valdesaelices.

Como complemento al artículo 8.8.3. se definen los siguientes usos para estos des espacios.

Sierra de la Morcuera:	Usos compatibles:	Todos los actuales menos la caza.
	Usos incompatibles:	Cinegéticos y acciones urbanizadoras

Arroyo de Valdesaelices:	Usos compatibles:	Esparcimiento y recreo controlados. Uso didáctico y ganadero
	Usos incompatibles:	Todos los demás.

8.8.3. Usos vocacionales, compatibles e incompatibles

Para cada una de estas clases se establecen los usos vocacionales, compatibles e incompatibles en las matrices de usos en Suelo No Urbanizable protegido que se definen a continuación:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

26 FEB 1997

DOCUMENTO QUE SE HA CONSIDERADO
EJECUTIVO DE LA DECISION

SECRETARÍA

Por Acuerdo de C. de Urbanismo de Madrid
de 28.1.97
El Secretario

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

CLASE I, ESPACIOS PROTEGIDOS (CAUCES Y VIAS PECUARIAS)

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos e informe	con sometimiento a Evaluación de impacto ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	●			
	Conservación activa	●			
	Regeneración del ecosistema	●			
	Activ. científico-culturales		●		
	Repoblación forestal			●	
Esparcimiento y ocio	Excursionismo y paseo		●		
	Recreo concentrado			●	
	Camping				●
	Actividades deportivas				●
	Circuitos especiales				●
	Caza y pesca				●
	Doma de animales y picaderos				●
Actividades agrarias	Agricultura de secano				●
	Agricultura de regadío				●
	Cultivos forzados				●
	Ganadería intensiva				●
	Ganadería extensiva	●			
	Instalaciones de edif. agraria				●
Equipamiento auxiliar	Mercado de ganado				●
	Parques de maquinaria				●
	Instalaciones de defensa				●
	Cementerios				●
	Vertederos y escombreras				●
Actividades industriales	Almacenes y silos				●
	Industria extractiva				●
	Industria agropecuaria				●
Infraestructuras	Autopistas y autovías				●
	Carreteras			●	
	Líneas de ferrocarril				●
	Líneas aéreas de conducción eléctrica			●	
	Plantas de tratamiento de aguas			●	
	Conducción de agua y emisario de saneamiento			●	

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO,
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y la Ley 10/1991 de protección del Medio Ambiente de la C.A.M.

26 FEB 1997

DOCUMENTO TÉCNICO
para la tramitación de la LICENCIA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

Elon por Acuerdo de C. de Urbanismo de Madrid de 28. 1. 97

El Secretario

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

CLASE II. ESPACIOS DE INTERES FORESTAL EN REGIMEN ESPECIAL

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos e informe	con sometimiento a Evaluación de impacto ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	●			
	Conservación activa	●			
	Regeneración del ecosistema	●			
	Activ. científico-culturales		●		
	Repoblación forestal			●	
Esparcimiento y ocio	Excursionismo y paseo		●		
	Recreo concentrado			●	
	Camping				●
	Actividades deportivas				●
	Circuitos especiales				●
	Caza y pesca		●		
	Doma de animales y picaderos				●
Actividades agrarias	Agricultura de secano				●
	Agricultura de regadío				●
	Cultivos forzados				●
	Ganadería intensiva				●
	Ganadería extensiva		●		
	Instalaciones de edif. agraria				●
Equipamiento auxiliar	Mercado de ganado				●
	Parques de maquinaria				●
	Instalaciones de defensa				●
	Cementerios				●
	Vertederos y escombreras				●
Actividades industriales	Almacenes y silos				●
	Industria extractiva				●
	Industria agropecuaria				●
Infraestructuras	Autopistas y autovías			●	
	Carreteras			●	
	Líneas de ferrocarril			●	
	Líneas aéreas de conducción eléctrica			●	
	Plantas de tratamiento de aguas			●	
	Conducción de agua y emisario de saneamiento			●	

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 16/1995, de 4 de mayo, Forestal y de protección de la Naturaleza de la Comunidad de Madrid y la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la C.A.M.

26 FEB 1997

DOCUMENTO PARA EL PROCEDIMIENTO para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO RESPONSABLE

Edi por Acuerdo de C. de Urbanismo de Us. -
 DHD de 28-1-97

El Secretario

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

CLASE III. ESPACIOS DE INTERES FORESTAL Y PAISAJISTICO

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos e informe	con sometimiento a Evaluación de impacto ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	●			
	Conservación activa	●			
	Regeneración del ecosistema	●			
	Activ. científico-culturales		●		
	Repoblación forestal			●	
Esparcimiento y ocio	Excursionismo y paseo	●			
	Recreo concentrado		●		
	Camping			●	
	Actividades deportivas				●
	Circuitos especiales				●
	Caza y pesca		●		
	Doma de animales y picaderos			●	
Actividades agrarias	Agricultura de secano		●		
	Agricultura de regadío		●		
	Cultivos forzados				●
	Ganadería intensiva				●
	Ganadería extensiva		●		
	Instalaciones de edif. agraria				●
Equipamiento auxiliar	Mercado de ganado				●
	Parques de maquinaria				●
	Instalaciones de defensa				●
	Cementerios				●
	Vertederos y escombreras				●
Actividades industriales	Almacenes y silos				●
	Industria extractiva				●
	Industria agropecuaria				●
Infraestructuras	Autopistas y autovías			●	
	Carreteras			●	
	Líneas de ferrocarril			●	
	Líneas aéreas de conducción eléctrica			●	
	Plantas de tratamiento de aguas			●	
	Conducción de agua y emisario de aguas residuales			●	

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M. y la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la C.A.M.

26 FEB 1997

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MADRID
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO Y POLÍTICA TERRITORIAL
 DOCUMENTO TÉCNICO DE EVALUACIÓN PRELIMINAR
 PARA LA APLICACIÓN DEFINITIVA
 EL TÉCNICO RESPONSABLE

por Acuerdo de C. de Urbanismo de Madrid
de 28-1-97

El Secretario

**SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.
CLASE IV, ESPACIOS DE INTERES AGROPECUARIO EXTENSIVO**

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE	USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
		sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos e informe	con sometimiento a Evaluación de impacto ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza	Preservación estricta	●			
	Conservación activa	●			
	Regeneración del ecosistema	●			
	Activ. científico-culturales		●		
	Repoblación forestal			●	
Esparcimiento y ocio	Excursionismo y paseo		●		
	Recreo concentrado			●	
	Camping			●	
	Actividades deportivas			●	
	Circuitos especiales				●
	Caza y pesca		●		
	Doma de animales y picaderos			●	
Urbanización	Viv. unit. aislada vincul. a expl.		●		
	Edificaciones institucionales				●
	Grandes Almacenes				●
Actividades agrarias	Agricultura de secano	●			
	Agricultura de regadío	●			
	Cultivos forzados		●		
	Ganadería intensiva			●	
	Ganadería extensiva	●			
	Instalaciones de edif. agraria			●	
Equipamiento auxiliar	Mercado de ganado			●	
	Parques de maquinaria			●	
	Instalaciones de defensa			●	
	Cementerios			●	
	Vertederos y escombreras			●	
Actividades industriales	Almacenes y silos			●	
	Industria extractiva			●	
	Industria agropecuaria				●
Infraestructuras	Autopistas y autovías			●	
	Carreteras			●	
	Líneas de ferrocarril			●	
	Líneas aéreas de conduc. eléctrica			●	
	Plantas de tratamiento de aguas			●	
	Conducción de agua y emisario de saneamiento			●	

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M. y la Ley 10/1191 de Protección del Medio Ambiente de la C.A.M.

28 FEB 1997

DOCUMENTO DE CONSULTA
PARA LA ADOPTACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
INFORMANTE

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO. CLASE I. ESPACIOS PROTEGIDOS



CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE.		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos y normas	con sometimiento a evaluación de impacto ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza.	Preservación estricta	●				
	Conservación activa	●				
	Regeneración del ecosistema	●				
	Activ. científico-culturales		●			
	Rehabilitación forestal			●		
Esparcimiento y ocio.	Excursionismo y paseo		●			
	Recreo concentrado			●		
	Camping			●		
	Actividades deportivas			●		
	Circuitos espectaculares				●	
	Caza y pesca					●
	Domas de animales y picaderos					●
Actividades agrarias.	Agricultura de secano			●		
	Agricultura de riego					●
	Cultivos torzados					●
	Ganadería intensiva					●
	Ganadería extensiva	●				
	Instalaciones de edif. agraria					●
Equipamiento auxiliar.	Mercado de ganado					●
	Parques de maquinaria					●
	Instalaciones de defensa					●
	Cementerios					●
	Venederos y escombreras					●
Actividades industriales.	Almacenes y silos					●
	Industria extractiva					●
	Industria agropecuaria					●
Infraestructuras.	Autopistas y autovías					●
	Carreteras				●	
	Líneas de ferrocarril					●
	Líneas aéreas de conducción eléctrica			●		
	Plantas de tratamiento de aguas					●
	Conducción de agua y emisario de saneamiento			●		

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

CLASE II. ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL EN RÉGIMEN ESPECIAL.

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE.		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos o informes	con sometimiento a Evaluación de impacto Ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza.	Preservación estricta.	●				
	Conservación activa.	●				
	Regeneración del ecosistema	●				
	Activ. científico-culturales.		●			
	Repoblación forestal.				●	
Esparcimiento y ocio.	Excursionismo y paseo.		●			
	Recreo concentrado				●	
	Camping.				●	
	Actividades deportivas			●		
	Circuitos especiales.				●	
	Caza y pesca.			●		
	Doma de animales y picaderos.					●
Actividades agrarias.	Agricultura de secano.					●
	Agricultura de regadío.					●
	Cultivos forzados.					●
	Ganadería intensiva.					●
	Ganadería extensiva.		●			
	Instalaciones de edif. agraria					●
Equipamiento auxiliar.	Mercado de ganado.					●
	Parques de maquinaria.					●
	Instalaciones de defensa.					●
	Cementerios.					●
	Vertederos y escombreras.					●
Actividades industriales.	Almacenes y silos.					●
	Industria extractiva.				●	
	Industria agropecuaria.					●
Infraestructuras.	Autopistas y autovías.					●
	Carreteras.					●
	Líneas de ferrocarril.					●
	Líneas aéreas de conducción eléctrica.			●		
	Plantas de tratamiento de aguas.					●
	Conducción de agua y emisario de saneamiento			●		

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 16/1995, de 4 de mayo. Forestal y de Protección de la Naturaleza de la Comunidad Autónoma de Madrid.

SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

CLASE III. ESPACIOS DE INTERÉS FORESTAL Y PAISAJÍSTICO.

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE.		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			sin limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos o informes	con sometimiento a Evaluación de Impacto Ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza.	Preservación estricta.	●				
	Conservación activa.	●				
	Regeneración del ecosistema.	●				
	Actív. científico-culturales.		●			
	Repoblación forestal.				●	
Esparcimiento y ocio.	Excursionismo y paseo	●				
	Recreo concentrado			●		
	Campane.			●		
	Actividades deportivas			●		
	Circuitos especiales.				●	
	Caza y pesca.			●		
	Doma de animales y picaderos				●	
Actividades agrarias.	Agricultura de secano.		●			
	Agricultura de regadío.			●		
	Cultivos forzados.					●
	Ganadería intensiva.					●
	Ganadería extensiva.		●			
	Instalaciones de edif. agraria					●
Equipamiento auxiliar.	Mercado de ganado.					●
	Parques de maquinaria.					●
	Instalaciones de defensa.					●
	Cementerios.					●
	Vertederos y escombreras.					●
Actividades industriales.	Almacenes y silos					●
	Industria extractiva.					●
	Industria agropecuaria.					●
Infraestructuras.	Autopistas y autovías.					●
	Carreteras.					●
	Líneas de ferrocarril.					●
	Líneas aéreas de conducción eléctrica.			●		
	Plantas de tratamiento de aguas.					●
	Conducción de agua y emisario de saneamiento			●		

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M. y la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la C.A.M.



SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO.

CLASE IV. ESPACIOS DE INTERÉS AGROPECUARIO EXTENSIVO.

CONDICIONES DE USO EN SUELO NO URBANIZABLE.		USO VOCACIONAL	USO COMPATIBLE			USO INCOMPATIBLE
			con limitaciones	con sometimiento a licencias, permisos o informes	con sometimiento a evaluación de Impacto Ambiental	
Conservación y regeneración de la naturaleza.	Preservación estricta.	●				
	Conservación acuática.	●				
	Regeneración del ecosistema.	●				
	Acuv. científico-culturales.		●			
	Redoblación forestal.				●	
Esparcimiento y ocio.	Excursionismo y paseo.		●			
	Recreo concentrado.				●	
	Campes.			●		
	Actividades deportivas.		●			
	Circuitos especiales.				●	
	Caza y pesca.			●		
	Doma de animales y picaderos.				●	
Urbanización.	Viv. Unif. aislada vinculada a explotación.			●		
	Edificaciones institucionales.				●	
	Grandes Almacenes.				●	
Actividades agrarias.	Agricultura de secano.	●				
	Agricultura de riego.	●				
	Cultivos forzados.			●		
	Ganadería intensiva.				●	
	Ganadería extensiva.	●				
Instalaciones de edif. agraria.				●		
Equipamiento auxiliar.	Mercado de ganado.				●	
	Parques de maquinaria.				●	
	Instalaciones de defensa.				●	
	Cementerios.				●	
	Vertederos y escombreras.				●	
Actividades industriales.	Almacenes y silos.				●	
	Industria extractiva.				●	
	Industria agropecuaria.				●	
Infraestructuras.	Autopistas y autovías.				●	
	Carreteras.				●	
	Líneas de ferrocarril.				●	
	Líneas aéreas de conducción eléctrica.				●	
	Plantas de tratamiento de aguas.				●	
	Conducción de agua y emisario de saneamiento.			●		

En cualquier caso, las actividades y usos se regularán según establece la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M. y la Ley 10/1991 de Protección del Medio Ambiente de la C.A.M.

Artículo 8.9.
NORMAS ESPECIALES PARA EL SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

8.9.1. Afecciones por normativa concurrente.

Estos tipos de protección se establecen sin perjuicio de otras afecciones sobre el territorio que quedan reguladas por su normativa legal específica, como son las limitaciones derivadas de la legislación sobre carreteras, vías pecuarias, caminos rurales, aguas, minas, patrimonio histórico-artístico, medio ambiente, navegación aérea, etc.

8.9.2. Superposición de protecciones.

A las áreas del territorio que quedan afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de las antes señaladas les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

8.9.3. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase I: Espacios protegidos.

Los espacios que las presentes normas recogen como suelo no urbanizable protegido de clase I quedan sujetos a la normativa existente que a efectos de su preservación y defensa se ha promulgado.

a) Cauces, riberas y zonas húmedas.

Los cauces, riberas, zonas húmedas y embalses quedan regulados por la Ley 7/1990, de 28 de junio, de Protección de Embalses y Zonas Húmedas de la C.A.M. y la Ley de Aguas.

b) Vías pecuarias.

Las presentes normas establecen, como se indica en las matrices de usos del punto 8.8.3., conforme a la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, el régimen jurídico así como los usos compatibles e incompatibles de estos espacios con el fin de preservar el tránsito ganadero y por poner tales vías al servicio de la cultura y el esparcimiento ciudadano.

8.9.4. Normas especiales para el Suelo No Urbanizable Protegido. Clase II: Espacios de interés forestal en régimen especial

En aplicación de la Ley 16/1995, de 4 de Mayo, Forestal y de Protección de la Naturaleza de la C.A.M. se recoge, dentro del Suelo No Urbanizable protegido, Clase II, el catálogo de Montes a Preservar.

A. OBJETO.

Son objetivos de la presente Ley:

- a. Proteger, conservar y, en su caso, restaurar la cubierta vegetal, el suelo, los recursos hídricos y la fauna y flora de los ecosistemas forestales.
- b. Utilizar ordenadamente los recursos de los montes garantizando su persistencia, el aprovechamiento sostenido de las especies y de los ecosistemas así como su restauración y mejora.
- c. Preservar la diversidad genética, la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje, y en especial defender los ecosistemas forestales contra incendios, plagas y usos indebidos.
- d. Fomentar la ampliación de la superficie arbolada.

- e. Incrementar la superficie de monte público.
- f. Regular el aprovechamiento de los recursos naturales renovables de carácter forestal mediante el uso múltiple e integrado, ordenando racionalmente su utilización y estimulando la gestión técnica más adecuada a sus valores naturales, sociales y económicos.
- g. Regular las actividades recreativas, deportivas, educativas y culturales en los montes, en concordancia con la protección de los mismos y de forma compatible con sus funciones.
- h. Promover la integración de las actividades forestales en las actuaciones que, en zonas de agricultura de montaña, zonas desfavorecidas o agrícolas en general, se desarrollen como consecuencia de programas intersectoriales específicos.
- i. Garantizar la integración de los montes en la ordenación del territorio, el planeamiento en el marco de los Planes de Ordenación de los Recursos Naturales a que se refiere la Ley 4/1989 de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna silvestre.
- j. Fomentar la colaboración entre las administraciones públicas y particulares para el cumplimiento de los demás objetivos de esta Ley.
- k. Promover la participación de los vecinos y las entidades locales en la gestión y rentas dinerarias de sus montes y contribuir a la mejora de las condiciones socioeconómicas de las poblaciones rurales en general.
- l. Fomentar el asociacionismo y la colaboración entre los sectores implicados en la producción, transformación y comercialización de los recursos forestales.
- m. Promover la investigación y experimentación ecológica y forestal y la formación profesional de los gestores, tanto de actividades forestales, como de las dirigidas directamente a la conservación de la naturaleza.
- n. Promover entre la población el mejor conocimiento de los valores que sustentan los ecosistemas forestales y de las funciones que realizan.

B. DEFINICIONES.

A efectos de esta Ley se entenderá por monte o terreno forestal:

- a. Todo terreno rústico en el que vegeten especies arbóreas, arbustivas, herbáceas o de nivel biológico inferior, espontáneas o introducidas, y en el que no se suelen efectuar labores o remociones del suelo. Es compatible la calificación de monte con labores no repetitivos del suelo, y con labores de recurrencia plurianual.
- b. Los terrenos rústicos procedentes de usos agrícolas o ganaderos que, por evolución natural a causa de su abandono o por forestación, adquieran las características del apartado anterior.
- c. Los terrenos que, sin reunir los requisitos señalados en los apartados anteriores, se sometan a su transformación en forestal, mediante resolución administrativa, por cualquiera que esta Ley o otras normas concurrentes establezcan.

Se considerarán Terrenos Forestales Temporales las superficies agrícolas que se dediquen temporalmente al cultivo forestal, mediante plantaciones de especies productoras de maderas o leñas, de turnos cortos y producción intensiva, así como de especies aromáticas y medicinales, y que, por su carácter, forman parte de una rotación con cultivos agrícolas. La consideración de terreno forestal temporal se mantendrá durante un período de tiempo no inferior al turno de la plantación.

Se denominan bosques los terrenos forestales con vegetación arbórea que alcanza autonomía persistente, con el mínimo de fracción de cubierta que reglamentariamente se establezca. Los montes con vegetación arbórea que no sean bosques, se denominarán montes arbolados cuando superen la fracción de cubierta que reglamentariamente se establezca.

Los montes arbolados cuyo producto principal deriva del aprovechamiento arbóreo en régimen de montanera o pastos se denominarán dehesas.

Son Montes Preservados los incluidos en las zonas declaradas de especial protección para las aves (ZEPA), en el catálogo de embalses y humedades de la C.A.M. y aquellos espacios que, constituyan un enclave con valores de entidad local que sea preciso preservar, según reglamentariamente se establezca.

Se declaran Montes Preservados las masas arbóreas, arbustivas y subarbustivas de encinar, alcornocal, enebroal, sabinar, costojal y quejigal y las masas arbóreas de castañar, robledal y fresnedal de Miraflores de la Sierra, definidas en los planos de Calificación del Suelo No Urbanizable bajo la nomenclatura de Suelo No Urbanizable de Especial Protección Forestal.

C. UTILIZACIÓN DE LOS MONTES Y APROVECHAMIENTO DE SUS RECURSOS.

El uso y disfrute y el aprovechamiento de sus bienes se realizan conforme a las directrices y normas establecidas en la Ley y reflejadas en la matriz de usos de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por su interés Ecológico de forma que se garantice el mantenimiento de sus capacidades productivas, protectoras y socioambientales.

Los recursos forestales se utilizarán, en cualquier caso, de acuerdo con el principio de aprovechamiento sostenible, de manera que se asegure su conservación y mejora.

8.9.5. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase III: Espacios de interés forestal y paisajístico.

Los usos y actividades compatibles e incompatibles en esta clase de suelo no urbanizable que las presentes normas regulan en la matriz de usos en el punto 8.8.3. quedan sujetas a la legislación autonómica vigente en la materia.

A tales efectos, la ejecución de las estrictamente necesarias construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación de naturaleza forestal queda sujeta a lo estipulado en la Ley 9/1995 de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M. en particular en los artículos 61 y 62 de la citada Ley.

8.9.6. Normas especiales para el suelo no urbanizable protegido. Clase IV: Espacios de interés agropecuario extensivo.

Los usos y actividades compatibles e incompatibles para esta clase de suelo que las presentes normas regulan en el punto 8.8.3. quedan sujetas en todos los casos a la Ley 9/1995 de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la C.A.M.

A tales efectos, la ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola o ganadera quede sujeta a los siguientes requisitos:

a) Superficie mínima de los terrenos.

Las obras, construcciones e instalaciones previstas en esta clase de suelo sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la superficie mínima dispuesta por la legislación agraria para la unidad mínima de cultivo.

Div 2.1.92
~~El Secretario~~

La finca o las fincas a las que se refiere el número anterior quedarán en todo caso vinculadas a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades y usos.

Esta vinculación deberá implicar la afectación real de la finca o fincas correspondientes a las obras, construcciones e instalaciones a la licencia municipal pertinente.

b) Requisitos.

La implantación y el desarrollo de las obras, construcciones e instalaciones de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

b.1.) La obtención previa de calificación urbanística o informe autonómico, según que el acto pretendido incluya o no vivienda, y en cualquier caso será preceptiva la obtención de licencia urbanística municipal.

La calificación o el informe, que deberán determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable, así como las condiciones para su materialización, se interesarán de la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo por el Ayuntamiento ante el que se hubiera solicitado la licencia urbanística pertinente y antes de proceder a dar trámite municipal a la solicitud, mediante la remisión de una copia de ésta y de un ejemplar del proyecto técnico acompañado.

Para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno, las calificaciones y los informes autonómicos deberán fijar, en todo caso, la parte proporcional de dichos terrenos que deban ser objeto de forestación.

b.2.) La prestación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la licencia y en la calificación autonómica se realizará en cualquiera de las formas admitidas en Derecho.

La cuantía de garantía no podrá ser superior al 10 por 100 del presupuesto de las obras, construcciones o instalaciones.

b.3.) La cobertura formal y material por licencia en vigor, determina la caducidad de la calificación urbanística previa. La solicitud de la licencia municipal deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación.

8.9.7. Normas especiales para los Espacios singulares en suelo no urbanizable protegido.

Los espacios que las presentes normas recogen en este apartado son aquellos que se encuentran catalogados por la Comunidad Autónoma por constituir ámbitos de especial interés y de gran fragilidad sujetos a la normativa que en materia de protección la legislación autonómica regula.

Los espacios catalogados son la Sierra de la Morcuera y el Arroyo de Valdesaelices señalados en los planos de clasificación del suelo.

8.9.8. Normas especiales para la Finca "La Dehesilla".

a) Se prohíbe expresamente la tala de especies vegetales de cualquier tipo, característicos de los ecosistemas de la zona o aquellas que posean valor científico o sean curiosidad natural (encinas, enebros, etc.) Se exceptúan de lo anterior los casos de ejemplares afectados por causas naturales que ofrezcan riesgos de contaminación para la colectividad general o para la seguridad pública.

b) La sustitución de ejemplares viejos o enfermos deberá realizarse por plantación de ejemplares nuevos dentro de las especies características de cada zona, no pudiendo ser especies ajenas que comprometan o pudieran dañar el equilibrio ecológico.

c) Se prohíbe la modificación del sotobosque de matorrales excepto para la apertura de sendas peatonales o estancias dentro de un programa de utilización recreativa o educativa de la zona.

En cualquier caso, el matorral y las especies arbóreas recibirán los cuidados de silvicultura que les sean precisos.

d) Se prohíben las obras de excavación para obtención de áridos o tierras que pudieren afectar directa o indirectamente a los ecosistemas.

e) Se prohíbe la apertura de vías rodadas aunque sean para uso rural o forestal.

f) Se prohíbe cualquier tipo de vertido exceptuando, los vertidos mediante emisario que provengan de estación depuradora con un grado mínimo secundario.

g) Se prohíbe cualquier tipo de edificación permanente en estas zonas.

Únicamente se permitirán aquellas instalaciones desmontables temporales asociadas al uso esparcimiento y recreativas que deberán cumplir las siguientes condiciones:

1º) El uso a que se destinen será de despacho de bebidas y comidas.

2º) Deberá consistir la edificación en un kiosco o similar, con unas dimensiones máximas de 16 metros cuadrados edificadas en una planta con una altura máxima total de 4 metros.

3º) El material de cerramiento será prioritariamente de madera y la cubrición se resolverá a base de fibras vegetales (brezo), para atenuar de este modo el impacto.

4º) En la temporada de explotación podrá disponer en las inmediaciones de un área limitada para instalación de veladores, sin modificar el tratamiento del terreno, quedando prohibido expresamente la utilización de sombreros a base de pérgolas, etc.

5º) Para la instalación y mantenimiento de estas instalaciones se deberá comprometer al interesado a mantener el lugar limpio de desperdicios y cualquier residuo, para lo cual deberá disponer los elementos necesarios (papeleras, contenedores de basura, etc) convenientemente enmarcados en el medio.

6º) Será motivo de desmantelamiento de estas instalaciones el incumplimiento de estas condiciones, siendo el Ayuntamiento el órgano competente para velar por la conservación del medio.

h) Se protegerán las comunidades de especies animales no domésticos que habiten en la zona.

CAPITULO 9. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANO

Artículo 9.1. AMBITO DE APLICACION

9.1.1. Ámbito.

Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que se delimitan como tales en los planos de regulación, donde se expresa, asimismo, la división en zonas de ordenanza a efectos de aplicación de la normativa específica establecida en este capítulo.

9.1.2. División.

Al objeto de regular los usos y aprovechamientos del suelo urbano, se establecen diferentes zonas de ordenanza, que se diferencian en el valor de los parámetros que condicionan la edificación y usos del suelo. Estos parámetros se definen en el cuadro general del artículo 9.4, y en las condiciones específicas de cada Ordenanza. Además vienen reseñados en los planos de regulación del suelo con las claves que se señalan en el cuadro general del artículo 9.4.

Artículo 9.2. CONDICIONES PARA SU DESARROLLO.

9.2.1. Desarrollo.

En aplicación de lo establecido por el presente Documento el Suelo Urbano se desarrollará en la forma señalada en los planos de regulación del suelo de la siguiente manera:

a) **Ámbitos de actuación:** Según las fichas de gestión urbanística que se adjuntan a las presentes Normas Subsidiarias en su Anexo nº 3.

b) **Actuaciones directas:** Aquellas áreas de Suelo Urbano que no se hallan comprendidas en los ámbitos anteriores.

9.2.2. Actuaciones sistemáticas.

Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior y en desarrollo de los objetivos y determinaciones marcados en las presentes Normas se podrá proceder a la formulación de Planes y Proyectos con las exigencias señaladas en el artículo 3.2 y con las finalidades siguientes:

a) **Plan Especial,** redactado con algunos objetivos siguientes:

a.1) **Reforma interior.** Definiendo operaciones de mejora del medio urbano.

a.2.) **Desarrollo de los sistemas dotacionales.** Actuaciones para el desarrollo de sistemas generales o locales.

a.3.) **Protección y conservación.** Para operaciones de protección y conservación del patrimonio edificado público o privado en ámbitos de interés arquitectónico o paisajístico.

b) **Estudios de Detalle,** redactados con los objetivos:

b.1.) **Reajustar alineaciones** insuficientemente definidas

b.2.) **Ordenar los volúmenes** de acuerdo con las especificaciones de estas Normas.

c) Proyecto de Urbanización, para el tratamiento conjunto de todas las obras de urbanización previstas en estas normas. Esto es, vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y en su caso, red de riego, telefonía, gas e hidrante contra incendios.

d) Proyecto de Obra Ordinaria, para el tratamiento de obras que comprendan parte de las exigencias de urbanización señalados en el apartado anterior, u obras parciales de pavimentación, alumbrado, ajardinamiento, saneamiento local u otros similares conforme a la legislación de régimen local.

e) Proyecto de Compensación, Reparcelación y Expropiación, con los objetivos propios de cada proyecto descritos en el apartado 3.3. epígrafes 3.4 y 5, según corresponda a la actuación por lo señalado en 3.3., epígrafes 7.3 y 9, así como 9.5.

f) Proyecto de Reparcelación, para efectuar la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes.

g) Proyecto de Edificación, para desglosar y definir la ejecución de construcciones, edificios e instalaciones.

Artículo 9.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Las obligaciones de los propietarios de terrenos clasificados en las Normas como Suelo Urbano son las que establece la ley para esta clase de suelo y las que se derivan del cumplimiento de la especificaciones señaladas en las Fichas de Gestión Urbanística cuando se definen unidades de ejecución, o áreas de actuación, siendo aplicable por supuesto para todos los terrenos las ordenanzas específicas de cada zona, salvo que se señale lo contrario en la Ficha de Gestión Urbanística.

9.3.1. Actuaciones sistemáticas.

La delimitación de las unidades de ejecución definidas en la documentación gráfica o escrita que integra el presente documento se considera tramitada a todos los efectos, conjunta y simultáneamente con las presentes Normas.

Con la aprobación definitiva del presente documento se entenderá, asimismo, iniciado el expediente que corresponde al sistema de actuación asignado llevando consigo sin necesidad de declaración expresa, la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación en el ámbito de la unidad de ejecución aprobatorio del proyecto de Compensación, Reparcelación o Expropiación a que hubiera lugar, salvo que no fuese precisa la redacción de estos proyectos y el Ayuntamiento declarase directamente su innecesaria reparcelación.

En los ámbitos mayores, podrán incluirse unidades de ejecución en cuyo caso serán de aplicación las condiciones definidas tanto del ámbito individualizado de la Unidad de Ejecución, como del ámbito en que se incluye.

9.3.2. Actuaciones asistemáticas.

Para que un terreno pueda ser edificado deberá reunir las condiciones de solar que se establecen en el artículo 14 del T.R.L.S./92 cumpliendo los requisitos iniciales de los capítulos 5º y 6º del presente texto.

9.3.3. Parcelación y edificación.

Todos aquellos terrenos o solares que no cuenten con una parcelación aprobada por el Ayuntamiento exigirán con carácter previo a su edificación, la correspondiente obtención de alineación individualizada, o la licencia de parcelación cuando se actúa por unidades de ejecución completas, debiéndose respetar las alineaciones de carretera que se grafian en los planos de Red Viaria.

9.3.4. Edificación y urbanización.

En el Suelo Urbano insuficientemente urbanizado podrá edificarse cuando se asigne la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, en las condiciones fijadas en los artículos 39 a 41, del R.G.U. En este supuesto deberán cederse de forma gratuita los terrenos objeto de las obras de urbanización, tanto en supuesto de apertura de nuevas calles, como de la ampliación de las ya existentes.

Artículo 9.4. CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO URBANO.

9.4.1. Cuadro general de condiciones.

De acuerdo con lo señalado en 9.2.1., las condiciones pormenorizadas de la edificación y usos del suelo de los terrenos clasificados como urbanos, son las que se describen a continuación en el cuadro de la página siguiente, para cada una de las calificaciones de zona que se grafían en los planos de Regulación del suelo, sin perjuicio de ser de aplicación también, las condiciones pormenorizadas de desarrollo y gestión que se contemplan en el apartado 9.5. para las Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, y las condiciones específicas que se regulan en el apartado 9.4.2. para algunas zonas de Ordenanza.

Estas últimas condiciones específicas, tendrán mayor vinculación que las establecidas con carácter general en el Cuadro de Condiciones, prevaleciendo sobre aquéllas, cuando supongan contradicción, e igualmente prevalecerán las condiciones de la Ficha de Gestión de cada sector por ámbito de desarrollo o unidad de ejecución, sobre las señaladas en cualquier otro apartado.

9.4.2. Condiciones específicas de las Ordenanzas

El plano de Regulación del Suelo y el Cuadro General de Condiciones se refieren a la siguiente calificación zonal:

- a) Zona residencial de casco (MC)
- b) Zona residencial del perímetro (PM)
- c) Colonia histórica (RU.CH)
- d) Areas residenciales unifamiliares. (RU).
- e) Areas industriales (I)
- f) Area especial de equipamientos.
- g) Zonas verdes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ECONOMÍA Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO FORMALIZANTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TECNICO
RESPONSABLE

9.4.1. CUADRO GENERAL DE CONDICIONES

Aprobación Provisional
 01/02/1997
 El Secretario

ZONA DE ORDENANZA			CONDICIONES DE VOLUMEN								CONDICIONES DE USO			CLASIFICACION DE USOS	
USO	CATEGORIA	ORDENANZA	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	PARCELA MINIMA	OCUPACION MAXIMA	ALTURA MAX. CORNISA		RETRANQUEOS		FONDO EDIFICABLE	EDIFICABILIDAD NETA m ² /m ²	USO PRINCIPAL	USOS COMPATIBLES		USOS PROHIBIDOS
						PLANTAS	METROS	CALLE	ALINDERO						
RESIDENCIAL		RU 2.000	AS	2.000	15%	2	6	5	3	-	0.10	A	EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS: EN PLANTA BAJA C,L,K	RESTO	A- VIVIENDA, CATEGORIA 1a B- VIVIENDA, CATEGORIA 2a C- TERCARIOS D- INDUSTRIAL, CATEGORIA 1a E- INDUSTRIAL, CATEGORIA 2a F- ALMACEN G- GARAJE-APARCAMIENTO H- REUNION Y ESPECTACULOS I- EDUCATIVO J- SANITARIO K- DEPORTIVO L- SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURA M- ESP.LIBRES Y ZONAS VERDES O- ESTACIONES DE SERVICIO DE VENTA DE CARBURANTES *- VIVIENDA VINCULADA AL USO PRINCIPAL (Max.20% de la edificabilidad permitida)
		RU 1.000	AS	1.000	20%	2	6	5	3	-	0.30	A		RESTO	
		RU 500	AS,AP	500	35%	2	6	3	3	-	0.50	A		RESTO	
		RU 400	AS,AP	400	40%	2	6	3	3	-	0.60	A		RESTO	
		RU 250	AS,AP,AH	250	50%	2	6	3	3	-	0.70	A	RESTO		
		RU 200	AS,AP,AH	200	55%	2	6	3	3	-	0.75	A	RESTO		
		RU 150	AS,AP,AH	150	60%	2	6	3	3	-	0.90	A	RESTO		
		RU 100	AS,AP,AH	100	70%	2	6	3	3	-	1.20	A	RESTO		
	RU PC	AS	CATASTRAL	LA EXISTENTE	2	6	3	3	-	LA EXISTENTE	A	EN ESPACIOS LIBRES M	RESTO		
	CASCO	MC	AP,C	CATASTRAL	-	●	●	-	-	12m.	-	A,B	EN EDIFICIOS DE VIVI. EN PLANTA BAJA C,D,G,H,I,J,L	RESTO	
PERIMETRO	PM	AP,AH,C	CATASTRAL	-	2	6	1.5	-	12m.	-	A,B	EN EDIFICIOS DISTINTOS A VIVIENDA C,H,I,J	RESTO		
INDUSTRIAL	URBANA	I	EX	500	80%	1	5	5	5	-	0.80	D,E,F	C,K,L,M	RESTO	
	URBANA	IA	AH	350	75%	1	5	5	-	-	0.70	D,E,F	C,G,K,L,M	RESTO	
ESPECIAL	EQUIPAMIENTO PUBLICO	-	-	-	60%	2	6	3	3	-	0.50	H,I,J,K,M C- EN CLASES b1 (RESIDENCIA DE ANCIANOS) Y b4	A*,G,L	RESTO	
	EQUIPAMIENTO PRIVADO	-	-	-	60%	2	7	3	3	-	0.50	C,H,I,J,K,M	A*,G,L	RESTO	
	DEPORTIVO	EX	-	-	20%	1	5	3	3	-	0.30	K	H,M	RESTO	
	VERDE PUBLICO	EX	-	-	-	-	-	-	-	-	-	M	H	RESTO	

CLASIFICACION DE TIPOLOGIAS
 AS- AISLADA
 AP- ADOSADA-APAREADA
 AH- ADOSADA-HILERA
 C- MANZANA CERRADA
 EX- EXENTO

● SEGUN ART. 9.4.3.a

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE GOBIERNO REGIONAL
 22 ENE 1997

9.4.3. Zona Residencial de Casco

a) Alturas

La altura máxima es de dos plantas y 6,50 metros de cota de cornisa.

En manzanas consolidadas con alturas de tres o más plantas en más de un 50% de su superficie ocupada, o que su frente de a calle igual o mayor a 8 metros de ancho, se autorizará para el resto una altura máxima de tres plantas en 9,00 metros de cota de cornisa.

En los solares cuyo frente dé a calles con pendiente mayor de un cinco (5%) por ciento, sólo se permitirá superar la altura máxima en 0,5 metros, no pudiendo en cualquier caso producirse diferencias de alturas respecto a las edificaciones colindantes mayores de 4 metros y debiéndose escalonar por tanto la edificación procurando su adaptación al terreno.

En todos los solares, se entenderá la aplicación de la altura máxima medida según las instrucciones previstas en el artículo 5.2.2. de las presentes Normas.

En los casos en que el límite de la Zona Residencial de Casco, tenga contacto con Zonas Residenciales Unifamiliares, la altura máxima de la edificación situada sobre el lindero será de dos plantas ó 6,5 metros de altura, debiendo tener un tratamiento especial en la medianería con acabados de fachada, y pudiendo realizar el resto cuando se permitan tres plantas, con retranqueo de 3 metros a lindero para la planta superior.

b) Garajes

Se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, cuando se efectúen promociones de 6 o más viviendas; debiéndose procurar la realización de las viviendas con su garaje en el interior del solar o de la edificación.

La apertura de puertas de garaje deberá realizarse siempre hacia el interior de la parcela.

c) Construcciones permitidas por encima de la altura.

Las establecidas en el artículo 5.2.7. con las limitaciones de epígrafe j).

Por encima de la cubierta sólo se permitirán chimeneas con tratamientos volumétricos y de composición similares a los existentes en las edificaciones antiguas.

d) Servicios.

Todas las viviendas deberán contar con tendedero oculto a fin de evitar vistas de ropa tendida en las fachadas de calle.

e) Usos.

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas y por lo tanto, no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a linderos.

Para usos especiales de equipamientos privados el propio Ayuntamiento considera suficientemente justificados, por ser de interés social, se permitirá el 100% de ocupación, siempre que no generen problemas de ocultamiento de vistas a los solares colindantes.

f) Condiciones especiales.

En los entornos de los edificios catalogados, las condiciones de edificación quedarán limitadas a que la nueva edificación quede compuesta e integrada con el conjunto, exigiendo para ello la presentación de un estudio de la escena de dicha calle que justifique este extremo.

En esta zona será de aplicación lo señalado en el apartado 3 del Artículo 19 de la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico Español, en el sentido de que las edificaciones o solares que se encuentren en el entorno de los Monumentos (Iglesia), deberán acomodarse estética y volumétricamente a dichos Monumentos, a fin de no alterar su carácter ni perturbar su contemplación.

Se deberá fomentar la rehabilitación y reestructuración de la edificación antigua.

g) Vuelos.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados, permitiéndose únicamente como vuelos los señalados en el apartado 5.2, con la obligación de que los balcones respeten en su forma las características del balcón tradicional, con un vuelo máximo de 0,40 metros.

h) Tipologías y alineaciones.

Excepcionalmente se permitirá la edificación aislada, siempre y cuando exista tamaño suficiente de parcela, y se efectúe de tal manera que se acredite y justifique con el proyecto el respeto de huecos y fachadas antiguas, evitando las medianerías vistas.

Será obligatorio el respeto a las alineaciones de edificación existentes, cuando estén retranqueadas de la alineación a calle, sin perjuicio de computar el fondo edificable a partir de la línea de edificación existente en aquellos casos en que fuera permitida la sustitución del edificio.

i) Condiciones estéticas.

- Composición de las fachadas:

Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, deberá ajustarse a las características tipológicas de entorno, siendo preciso que se respete la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen totalmente con las características del entorno, siendo deseable la unificación de materiales de acabado.

Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia visual y estética, y asimismo podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligado observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes por exterior de la fachada, debiendo efectuarse ocultas y con vertido directo a la red de saneamiento.

- Materiales de fachada.

La elección de los materiales de fachada de un edificio se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos según el despiece, textura, color y composición de la zona en que se ubique.

Se deberá realizar preferentemente en piedra similar a la de las edificaciones antiguas o combinando ladrillo visto de tejar, permitiéndose también los enfoscados ocres, terrosos o blancos según las calles, permitiéndose la incorporación a estas fachadas de elementos antiguos como rejas, balcones, etc.

- Marquesinas.

Las marquesinas sólo se permitirán cuando queden incluidas en el proyecto de edificio, o cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio de idénticas dimensiones saliente, materiales y características en todos los locales de planta baja. La altura mínima libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera de 3 metros, y el saliente máximo no podrá exceder de la anchura de la acera menos 20 cm. con un tope máximo de vuelo de 1 metro.

- Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 cm. en ninguna clase de decoración de los locales comerciales, y en aceras de anchura menor de 75 cm. no será permitido saliente alguno.

- Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 2,10 metros, y su saliente respecto a la alineación exterior no podrá ser superior a la anchura de la acera menos 20 cm. sin sobrepasar en ningún caso 2 metros de vuelo, debiendo respetar en todo caso el arbolado existente. En las calles sin aceras el vuelo máximo será el 10% del ancho de la calle.

Los toldos fijos tendrán un vuelo máximo de 1 metro.

- Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de la fachada tendrán un saliente máximo respecto a ésta de 10 cm. debiendo cumplir además la condición de que estos anuncios no sean estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad estética, en planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 cm. situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos.

Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 30 cm. de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales.

Las muestras luminosas además de cumplir con las Normas Técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a 3 metros sobre la rasante de la calle o terreno y requerirán para su instalación la consulta previa a los inquilinos o arrendatarios y en general a los usuarios de los locales con huecos situados a menos de 10 metros del anuncio o 20 metros si lo tuviera enfrente.

En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general con las condiciones de estas Normas, y en particular con las de composición y decoración que se señalan en estas condiciones estéticas, no podrán instalarse muestras.

- **Banderines.**

Los anuncios perpendiculares al plano de la fachada estarán situados en todos sus puntos a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3 metros, con un saliente máximo igual al fijado para los balcones.

Su dimensión vertical máxima será de 90 cm. y podrán adosarse en su totalidad los laterales de las marquesinas.

Los banderines luminosos deberán cumplir las condiciones señaladas anteriormente para las muestras luminosas.

- **Carpinterías.**

Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán preferentemente en madera o metálicas pintadas en negro o marrón, o aluminio anodizado en bronce, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que queden desentonados con el conjunto de tonos que existen en estas zonas.

j) **Cubiertas.**

Todas las cubiertas serán inclinadas con pendiente máxima de 25%, con alero visto estando prohibida la realización de cubiertas planas, terrazas embutidas, buhardillas y mansardas, pudiendo iluminarse con huecos enrasados con la cubierta armonizando en ritmos y proporción con los huecos de la fachada.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja curva cerámica o similar con coloración roja.

k) **Protección del arbolado.**

El arbolado existente en los espacios públicos o privados aunque no haya sido calificado de zona verde, deberá ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública exigirá su reposición de forma inmediata.

l) **Condiciones especiales para la parcela "Pasamanerías"**

- **Altura máxima de cornisa:**

Será la señalada en el cuadro general de condiciones para la ordenanza de aplicación, salvo en la edificación situada en la Plaza de Pío López que podrá rebasar ésta hasta un límite de 9,5 metros, con aprovechamiento bajo cubierta.

- **Fondo máximo edificable:**

Se permite superar los 12 metros señalados en el cuadro general de condiciones con los elementos destinados a núcleos de comunicación vertical y con el local comercial situado en Planta Baja.

- **Garajes y trasteros:**

Se realizará un garaje-aparcamiento en el interior de la edificación, que contendrá al menos una plaza de aparcamiento y un trastero por cada vivienda.

9.4.4. Zona residencial del perímetro (PM).

a) Alturas.

Las alturas señaladas en el Cuadro General de condiciones, son de dos plantas.

En los solares cuyo frente de a calles con pendiente fuerte, sólo se permitirá superar la altura máxima en 0,5 metros, no pudiendo en cualquier caso producirse diferencias de alturas respecto a las edificaciones colindantes mayores de 4 metros y debiéndose escalonar por tanto la edificación procurando su adaptación al terreno.

En todos los solares, se entenderá la aplicación de la altura máxima medida en cualquier punto del terreno natural y primitivo, debiendo por lo tanto efectuar cuantos escalonamientos sean precisos para evitar elevaciones excesivas, tanto a calle como a interior de parcela.

Por encima de la cubierta solo se permitirán chimeneas con tratamiento volumétricos y de composición similares a los existentes en las edificaciones antiguas.

b) Garajes.

Se exigirá una plaza de garaje por cada vivienda, cuando se efectúen promociones de 6 o más viviendas, debiéndose procurar la realización de las viviendas con su garaje en el interior del solar o de la edificación.

La apertura de puertas de garaje deberá realizarse siempre hacia el interior de la parcela.

c) Servicios.

Todas las viviendas deberán contar con tendedero oculto a fin de evitar vistas de ropa tendida en las fachadas de calle.

d) Usos

Los usos compatibles permitidos dentro de esta zona no resultarán molestos para las viviendas y por lo tanto, no podrán generar ruidos superiores a 45 decibelios medidos desde el eje de la calle o desde una distancia de 10 metros a linderos.

e) Vuelos.

Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados, permitiéndose únicamente como vuelos los señalados en el apartado 5.2., con la obligación de que los balcones respeten en su forma las características del balcón tradicional.

f) Alineaciones y retranqueos.

Es obligatorio guardar 1,5 metros de retranqueo a la calle principal. El terreno libre resultante de tal retranqueo será de cesión gratuita.

g) Condiciones estéticas.

g.1) Composición de las fachadas: Las soluciones de ritmos y proporción entre huecos y macizos en la composición de fachadas, deberá ajustarse a las características tipológicas de entorno, siendo preciso que se respete la composición tradicional en cuanto a tamaño y forma de huecos.

Las plantas bajas deberán armonizar con el resto de la fachada, incluso si se destinan locales comerciales, a fin de que no se efectúen de forma que desentonen totalmente con las características del entorno, siendo deseable la unificación de materiales de acabado.

Las fachadas laterales y posteriores, se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que se su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

En todas las edificaciones se obliga a recoger las aguas de cubierta preferentemente con canalón oculto, estando prohibidas las bajantes por exterior de la fachada, debiendo efectuarse ocultas y con vertido directo a la red de saneamiento.

g.2.) Materiales de fachada. La elección de los materiales de fachada de un edificio se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de revestimientos según el despiece, textura, color y composición de la zona en que se ubique.

Se deberá realizar preferentemente en piedra similar a la de las edificaciones antiguas o combinando ladrillo visto de tejar, permitiéndose también los enfoscados ocres, terrosos o blancos según las calles, permitiéndose la incorporación a estas fachadas de elementos antiguos como rejas, balcones, etc.

g.3) Carpinterías. Las carpinterías exteriores de las edificaciones se realizarán preferentemente en madera o metálicas pintadas, quedando prohibido el aluminio en su color, así como todos aquellos materiales de carpintería que de desentonen con el conjunto de tonos que existen en estas zonas.

g.4) Cubiertas. Todas las cubiertas serán inclinadas, con alero visto. Queda prohibida la realización de cubiertas planas, salvo que correspondan a plantas interiores o se trate de terrazas embutidas en la cubierta inclinada y situadas en los paños de cubierta que dan a patios interiores o de manzana, quedando prohibidos los antepechos de cubierta.

Todas las cubiertas irán acabadas con material de teja curva cerámica o similar con coloración roja.

h) Anejos.

- Quedan prohibidas las edificaciones de casetas, garajes, perreras, etc.

9.4.5. Colonia Histórica (RU.CH)

a) Definición:

Responde a la tipología de edificación de veraneo. Desde el punto de vista arquitectónico son construcciones imbuidas en un fuerte eclecticismo. Utilizan los materiales del entorno, granito en mamposterías y sillerías, pizarra combinados con mosaicos y hierros forjados.

La arquitectura se completa con torreones, terrazas acristaladas, miradores y otros elementos foráneos.

b) Tipología:

Vivienda unifamiliar aislada.

c) Parcela mínima:

La parcela será catastrada o inscrita en el Registro de la Propiedad en el momento de la entrada en vigor de la presente revisión de las Normas Subsidiarias.

d) Segregación.

Las parcelas que excedan de 5.000 m²., podrán segregarse siempre que cada una de las fracciones resultantes tenga una superficie mínima de 2.000 m². Se prohíbe en cualquier parcela la ordenación en fondo de saco.

e) Volúmen edificable.

El volúmen (edificabilidad, ocupación y alturas) de las nuevas edificaciones coincidirá exactamente con el original.

En solares sin edificar se aplicarán las condiciones de la ordenanza RU-2000.

f) Adaptación ambiental de las nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones o construcciones derivarán de la configuración volumétrica, materiales y acabados existentes. A tal fin en la memoria de los proyectos que se presenten para la obtención de licencias se incluirá un capítulo en el que se efectúe un análisis morfológico y constructivo de las tipologías y acabados existentes y su traducción a los postulados arquitectónicos del edificio proyectado.

g) Usos:

g.1) Principal:

- Vivienda unifamiliar.

g.2) Compatible:

- Hotelero.
- Administración pública.
- Asistencial (Residencia Geriátrica...).
- Cualquier otro que no genere una afluencia masiva de personas o vehículos.

g.3) prohibidos:

Todos aquellos usos que supongan una alteración en los niveles ambientales de la colonia: acústicos, visuales, lumínicos..

h) Preservación de la vegetación existente y elementos de interés arquitectónicos

Se protegerá el arbolado existente y los elementos arquitectónicos, originales de interés tales como cerramientos, pérgolas, construcciones auxiliares, etc.

9.4.6. Areas residenciales unifamiliares (RU).

a) Parcela mínima:

Cuando existan parcelas que sean inferiores a la parcela mínima que se señala para cada uno de los grados en el cuadro general de condiciones, se permitirá su edificación con los aprovechamientos que le correspondan a su superficie, siempre y cuando se pueda acreditar que la parcela existente es el resultado de una parcelación antigua y no de una reciente segregación, mediante la aportación de la documentación catastral o registral que lo justifique.

b) Condiciones de diseño:

La composición de las fachadas será libre, si bien se ajustarán como condiciones estéticas a los tratamientos exteriores que existen en la

urbanización, en la que se ubique la edificación, siendo obligatorio respetar los acabados de cubierta y fachada de cada unidad urbana, que se reflejan en los planos de información.

Cuando se realicen soluciones de edificaciones en hilera permitidas por la Ordenanza, se deberán ejecutar para la totalidad del tramo de fachada de la manzana en que se ubique.

c) Condiciones estéticas.

c.1.) Nivel 1. Se aplicará en todos los casos salvo en los que se remitan al N.2. en los planos de regulación del suelo.

Cubiertas: Queda prohibida la cubrición con materiales de fibrocemento de cualquiera de los tipos existentes.

Paramentos exteriores verticales: No están permitidos los enfoscados con cemento gris sin pintar o los muros en ladrillo tosco.

c.2.) Nivel 2. Se aplicará en los casos señalados en los planos de regulación del suelo con el símbolo N.2.

Cubiertas: Es obligatorio la formación de cubiertas mediante planos inclinados formando aguas, con cubrición de teja árabe o pizarra.

Paramentos exteriores verticales: Se realizarán con muros de piedra con mampostería y los huecos serán siempre verticales. No se autorizarán las carpinterías de aluminio anodizado. En todo caso se emplearán materiales tradicionales de manera que se conserve el carácter original de la edificación.

d) Anejos.

Las edificaciones de casetas, garajes, perreras, etc., sólo se permitirán cuando exista el edificio principal de vivienda, y se podrán realizar adosadas a los linderos cuando estén de acuerdo los propietarios respectivos.

Las instalaciones de piscinas deberán contar con depuradora y al igual que las pistas de tenis, deberán cumplir con los retranqueos señalados para la edificación, sin perjuicio de la reducción de estos retranqueos en el caso de acuerdo entre ambos colindantes.

Queda prohibida la ejecución de frontones, salvo que se realicen de forma enterrada, respetando como retranqueo a los muros su altura respecto al terreno natural.

e) Tipología adosada o apareada.

Cuando se realice la edificación adosada o apareada, se exigirá un proyecto conjunto con la aceptación de la servidumbre por el predio colindante mediante su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.

f) Movimientos de tierra.

La alteración de la topografía del terreno natural en los linderos de las parcelas sólo se permitirá cuando estén de acuerdo los propietarios respectivos, y las variaciones máximas permitidas en la Ordenanza General exigirán un talud mínimo de 45 grados junto a los linderos.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENÉ 1997

DOCUMENTO QUE SE HA DEPOSITADO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

g) Cerramientos.

Los cerramientos serán de piedra hasta una altura de 1 metro y el resto con material de malla metálica, reja o seto verde, hasta una altura de 2 metros. Las puertas de los cerramientos deberán abrir hacia el interior de las parcelas.

h) Aparcamientos.

Deberá existir una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela, pudiendo preverse al aire libre dentro de la misma o en el garaje.

i) Usos

Los usos complementarios compatibles al uso residencial, no producirán molestias a la vivienda, permitiéndose un nivel sonoro máximo de 45 decibelios medidos en las lindes de las parcelas, y se exigirá para su autorización que acrediten que en el interior de la parcela se resuelva como mínimo el aparcamiento correspondiente a una plaza por cada 6 plazas de aforo del local ó por cada 15 m² de superficie del mismo.

j) Alturas.

Las alturas definidas en el cuadro se medirán en cualquier punto del terreno sin sobrepasarse en ningún caso por variaciones sobre la topografía natural.

k) Retranqueos.

Los retranqueos establecidos se medirán a los límites exteriores de la parcela y en el caso de medianería al eje de la misma.

l) Aleros.

Los aleros podrán sobrepasar el retranqueo mínimo un ancho máximo de 80 cm. y no se permitirá sobrevolar el retranqueo mínimo con cuerpos volados cerrados ni con hastiales que tengan alturas mayores de 3 m.

m) Urbanización.

En aquellas urbanizaciones en que estén sin completar las aceras, se deberán realizar simultáneamente con la edificación o el saneamiento en su caso.

n) Excepciones.

Las parcelas con fachada a la c/Norte en el tramo definido por las calles Jerónimo Sastre y c/Fuente del Pino, se regularán excepcionalmente por los siguientes parámetros:

Tipología: Vivienda categorías 1ª y 2ª.
Ocupación máxima: 40%
Edificabilidad máxima: 1,30 m²/m².
Altura máxima: 3 plantas, 8,5 m. a alero.
Retranqueo a vía pública: 3 m.
Retranqueo a linderos: 3 m.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997.

DOCUMENTO QUE HA DE SER ÚNICAMENTE
OBJETO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
autorizado sujeto a
aparcamiento.

9.4.7. Areas industriales (I).

a) Infraestructuras.

Las instalaciones industriales que se realicen en las zonas sujetas a esta Ordenanza, deberán justificar y acreditar la solución de los vertidos, y su no alteración perjudicial en las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones industriales existentes han de establecer mecanismos que garanticen la conexión de sus infraestructuras con las redes de servicios municipales y públicos.

b) Adosamientos.

Los adosamientos de naves cuando estén permitidos, se efectuarán de común acuerdo entre las propiedades, quedando prohibido dejar medianerías vistas.

c) Condiciones constructivas.

Los tratamientos exteriores exigirán acabados en teja para la industria urbana y en fibrocemento rojo al menos en la industria suburbana, debiendo ejecutarse las fachadas con acabados de enfoscados en tonos blancos o terrosos preferentemente, sin utilizar pinturas llamativas para los cerramientos, carpinterías, etc.

9.4.8. Area Especial de Equipamientos

a) Tipología de la edificación de los equipamientos públicos o privados.

Se aplican las limitaciones establecidas en el Cuadro General de Condiciones.

b) Ocupación.

En casos debidamente justificados se podrá alcanzar una ocupación máxima del 100% de la parcela siempre y cuando no se produzcan medianerías vistas, y se trate de usos de equipamiento que no perjudiquen a los predios colindantes.

c) Condiciones especiales para el Equipamiento Privado situado entre Carretera de Madrid a Miraflores y C/ Del Río.

- Uso principal:	Centro Comercial.
- Usos compatibles:	Aparcamientos, y estación de servicio.
- Ocupación bajo rasante:	75%.
- Ocupación máx. sobre rasante:	3.550 m ²
- Edificabilidad:	1,2 m ² /m ² .
- Altura máxima de alero:	2 plantas, 10 m. a la c/Río, 5 m a la carretera de Madrid.
- Cesiones:	50% de las plazas de aparcamiento que se obtengan
- Uso público del espacio libre:	1.850 m ²

9.4.9. Zonas Verdes

La aplicación de esta Ordenanza se efectuará en todos los casos simultánea con otra ordenanza y supone únicamente que obliga a que en estas zonas se respete íntegramente el arbolado existente.

Artículo 9.5. AMBITOS DE DESARROLLO.

En todos estos ámbitos se consideran ambitos de desarrollo a todos aquellos cuyas delimitaciones se grafican en los planos de Regulación del Suelo, y que quedan remitidos a Planes Parciales, PERIS, Estudios de Detalle y Proyectos de urbanización. Serán de aplicación las determinaciones y condiciones urbanísticas que se señalan en las Fichas de Gestión diseñadas para cada ámbito delimitado.

COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TRANSMISIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE ORDENAMIENTO Y
PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA

123

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE GESTIÓN URBANÍSTICA
para la FICHA DE GESTIÓN URBANÍSTICA
del ámbito de desarrollo
ambitos sujeta a
aparcamiento

Las superficies señaladas en las fichas, para cada ámbito, son estimativas. Por lo tanto, las cesiones podrán obtenerse a partir de la medición de la superficie real del ámbito.

En el caso de variación de la superficie que viene reflejada en la ficha, prevalecerá siempre el número máximo de viviendas frente a la densidad máxima de viviendas.

En caso de que se señale la localización de estas cesiones esta tendrá carácter vinculante, pero no así su delimitación gráfica exacta, pues prevalecerá o bien la alineación definitiva que señale en su momento para la red viaria, o bien la cuantificación numérica que resulte de la aplicación de las Fichas de Gestión para los equipamientos y espacios libres, en los casos en que se señale.

La ejecución de la urbanización pendiente de terminar, alcanzará a todas las conexiones necesarias para que tenga autonomía el ámbito, y el plazo máximo para su ejecución será de 4 años a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias, salvo que específicamente se señale un plazo mayor en las condiciones de cada ámbito.

La ordenación permitida en cada una de los ámbitos será la que resulte de la ordenanza grafiada en los planos de Regularización de Suelo, con las salvedades que se señalen en las Fichas de Gestión.

Cuando se exija planeamiento para desarrollar cualquiera de estos ámbitos, y no se especifique el plazo en las fichas de gestión se entenderá que el plazo máximo para su tramitación será de cuatro años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.

El incumplimiento de las condiciones impuestas en estas Normas conllevará para el Ayuntamiento la posibilidad de cambiar el sistema de actuación y la calificación del suelo, suprimiendo los aprovechamientos y permitiendo si fuera conveniente únicamente el uso de verde libre privado, cambio éste último que se realizará a través de una modificación puntual de las Normas.

Todos los parámetros aplicables a una unidad de ejecución, bien sea de aprovechamiento (edificabilidad o densidad), bien sean de cesión (% o estándar por vivienda de equipamientos o espacios libres) serán computables sobre el conjunto de superficies privadas que existen dentro del ámbito urbano, no considerándose a estos efectos las superficies existentes de dominio público.

Cada unidad de ejecución correspondiente a los ámbitos de desarrollo incluidos en las Fichas de Gestión constituye una área de reparto independiente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULDERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE ADOPTA FAVORABLEMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

CAPITULO 10. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 10.1. AMBITO DE APLICACION.

10.1.1. Delimitación.

Constituirán el Suelo Apto para Urbanizar los terrenos que estas Normas Subsidiarias de Planeamiento declare aptos, en principio, para ser urbanizados, y se delimiten como tales en el Plano de Regulación del Suelo.

10.1.2. División de sectores.

Para su desarrollo el Suelo Apto para Urbanizar se divide en sectores, cuyos ámbitos se definen en el plano citado anteriormente. Las Normas particulares que establecen las condiciones específicas que además de las de carácter general, afecten al desarrollo de cada Sector se describen en las fichas de gestión urbanística que se acompañan al final de esta Normativa como anexo nº 3.

10.1.3. Aplicación de determinaciones.

Todos los parámetros urbanísticos aplicables a un Sector, bien sean de aprovechamiento o de cesión, serán computables sobre el conjunto de superficies privadas que existan dentro del ámbito de planeamiento, no considerándose a estos efectos las superficies existentes de dominio público.

La localización de reservas de suelo en los casos que se efectúen en los planos de ordenación tendrán carácter orientativo y no responderán fielmente a las superficies de cesión obligatoria y gratuita, que serán las que se cuantifican en las Fichas de Gestión.

Artículo 10.2. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO. REGIMEN DEL SUELO.

10.2.1. Sistemas de Actuación.

La aplicación de los diferentes sistemas de actuación se regula en el capítulo 3.2. de estas Normas Urbanísticas.

10.2.2. Planes Parciales.

La parcelación urbanística, las obras de urbanización y las de edificación, en Suelo Apto para Urbanizar requieren la previa aprobación de un Plan Parcial de Ordenación, que abarcará la totalidad del ámbito de uno o varios sectores.

Los Planes Parciales en su contenido y tramitación se ajustarán a lo establecido en el capítulo 3.2. de esta Normativa.

10.2.3. Ejecución de infraestructuras y sistemas generales.

Antes de la aprobación del Plan Parcial, y siempre mediante la formulación y aprobación previa de un Plan Especial, solo podrán realizarse en este suelo las obras correspondientes a las infraestructuras territoriales, así como a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias.

10.2.4. Obras y Proyectos de Urbanización.

La ejecución de la obras de urbanización requiere en todo caso que, previamente, además del Plan Parcial se haya aprobado el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización abarcarán cuanto menos una unidad de ejecución completa y deberán ajustarse a las previsiones del Plan Parcial que desarrollan. Para su contenido y tramitación se requerirán las especificaciones de los capítulos 3.2. de estas Normas Urbanísticas.

10.2.5. Derecho a edificar.

El derecho a edificar en Suelo Apto para Urbanizar no podrá ejercerse en tanto no se haya ejecutado la totalidad de obras de urbanización de la correspondiente etapa de las programadas en el Plan de Etapas del Plan Parcial, y concurren así mismo los siguientes requisitos:

- a) Que haya ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación o del de Compensación.
- b) Que haya formalizado ante notario la cesión, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos reservados en el Plan para dotaciones y espacios de uso y dominio público.

10.2.6. Edificación y urbanización simultáneas.

Podrá ejercerse el derecho a edificar antes de que concluya la ejecución de las obras de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial siempre que concurren, además de los requisitos a/ y b/ anteriores, los siguientes:

- c) Que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- d) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que, a la terminación de la edificación, la totalidad de las parcelas de la correspondiente etapa del Plan Parcial contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- e) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar hasta el ciento por ciento la ejecución de las obras necesarias para completar la totalidad de urbanización de la correspondiente etapa del Plan Parcial así como para conectar todos sus servicios con las redes viarias y de servicios locales.

Para valorar esa garantía podrá descontarse la parte proporcional de la obra ya ejecutada de esa etapa y de las conexiones, así como la parte proporcional de la fianza, depositada con motivo de la aprobación del Proyecto de Urbanización; no se podrá descontar sin embargo, la fianza depositada en la tramitación del Plan Parcial.

- f) Que en el escrito de solicitud de licencia el promotor se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la declaración de caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de los edificios, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubiesen irrogado. Asimismo comportará la pérdida de la fianza a que se refiere el apartado e/anterior.

10.2.7. Edificaciones de sistema general y local.

Con independencia de las edificaciones que pudieran incluirse en los Planes Especiales citados en 10.2.3., podrán ejecutarse antes de que los terrenos adquieran la condición de solar las edificaciones correspondientes a los sistemas generales definidos en estas Normas Subsidiarias, así como las correspondientes a las dotaciones de titularidad pública sobre las reservas de suelo definidas en los Planes Parciales, siempre que se haya producido la cesión al Ayuntamiento de la parcela de terreno en que se ubiquen y se cumplan además los requisitos c/ y d/ anteriores.

10.2.8. Parcelación.

No se podrá proceder a la parcelación urbanística en el Suelo Apto para Urbanizar hasta que no se haya obtenido la correspondiente licencia de parcelación o se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación o de Reparcelación.

Artículo 10.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Como consecuencia del desarrollo del Suelo Apto para Urbanizar los propietarios de los terrenos están obligados a:

- a) Costear la totalidad de las obras de urbanización del sector o unidad de ejecución en su caso y los gastos complementarios correspondientes, en los términos señalados en los Artículos 59 a 61 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- b) Costear la ejecución o suplemento de las obras exteriores sobre las que se apoye el polígono, en la forma y cuantía establecida al aprobar cada Plan Parcial.
- c) Costear los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización, constituyendo al efecto una Entidad de Conservación de las obras de urbanización en aquellos sectores en que así lo determinen estas Normas, o en su defecto el Plan Parcial del sector, y en la forma y plazos allí fijados.
- d) Efectuar, gratuitamente, libres de cargas y gravámenes y las cesiones siguientes a través del documento de compensación o reparcelación que corresponda con las formalidades previstas por la legislación urbanística.

d.1. Terrenos destinados a Sistemas Generales que se hallen incluidos en el Sector o Unidad de ejecución, en la cuantía definida en los planos de ordenación.

d.2. Terrenos destinados a viales interiores del sector o unidad de ejecución.

d.3. Terrenos destinados a Sistemas Interiores, conforme a los estándares establecidos en el Reglamento de Planeamiento, que comprenden los destinados a:

- Sistema de Espacios libres de uso y dominio público.
- Centros docentes y culturales públicos.
- Instalaciones deportivas públicas y de recreo.
- Dotaciones para otros servicios públicos necesarios.

d.4. El suelo correspondiente al 15% del aprovechamiento lucrativo del sector, totalmente urbanizado.

- e) Cumplir los plazos previstos en el Plan Parcial para su desarrollo y ejecución.
- f) Edificar los solares resultantes en los plazos en su caso que se establezcan en el Plan Parcial.

Artículo 10.4.
CONDICIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DE LAS URBANIZACIONES DE INICIATIVA PRIVADA.

10.4.1. Promotor.

A los efectos de aplicación de las previsiones del título I de la Ley 4/1984 sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, se entiende por promotor de un Plan Parcial de iniciativa privada la persona física o jurídica que lo formula y lo eleva a la Administración Urbanística actuante. Las condiciones que debe cumplir el promotor, así como la transmisión de sus obligaciones, se regulan en el Artículo 2 de la citada Ley.

10.4.2. Garantías.

Con el fin de asegurar el cumplimiento de los compromisos, deberes y obligaciones asumidos por el promotor, se constituirán por éste las garantías previstas en el Artículo 5 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística. Las condiciones para la presentación de las garantías, los efectos del incumplimiento de su constitución y, en su caso, las condiciones que permiten decretar su devolución o su pérdida, se regulan en los Artículos 6, 7, y 8 de la mencionada Ley.

10.4.3. Plazos para la presentación de Planes Parciales.

Los Planes Parciales de Ordenación de iniciativa particular deberán presentarse a trámite en el plazo máximo de un año desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

10.4.4. Plazos para desarrollar los Planes Parciales.

Dichos Planes Parciales, al fijar los plazos exigidos en el Artículo 3 de la citada Ley 4/1984, sobrepasarán los que se establecen en el apartado anterior con los siguientes criterios:

- A) La presentación a trámite de los Proyectos de Bases y Estatutos de Actuación de las Juntas de Compensación, se efectuará en el plazo máximo de tres meses desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- B) La presentación a trámite de los Proyectos de Compensación o, en su caso, de Parcelación y de los Proyectos de Urbanización, los plazos contarán desde la constitución de la Junta de Compensación, si fuese exigible, o desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario en un plazo máximo de tres meses.
- C) El plazo para la completa terminación de la ejecución de la urbanización será de 4 años y contará desde la publicación de la aprobación definitiva de estas Normas en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. En ese plazo deberán asimismo registrarse a favor del Ayuntamiento los viales y todas las cesiones obligatorias establecidas en el Plan Parcial correspondiente, debiéndose presentar el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de un año desde la aprobación del Plan Parcial.

El incumplimiento de estos plazos conllevará la desclasificación de estos sectores mediante la correspondiente modificación o revisión de las Normas Subsidiarias.

10.4.5. Licencia de parcelación.

Si la parcelación urbanística resultante de la ejecución del sector no estuviere contenida en el Proyecto de Compensación o de Reparcelación, se formulará un Proyecto de Parcelación, que deberá presentarse a trámite a efectos de obtención de la preceptiva licencia, en un plazo máximo de tres meses, a contar desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.

10.4.6. Paralización de expediente.

Paralizado cualquier expediente relativo a una actuación de iniciativa privada en Suelo Apto para Urbanizar por causas imputables al promotor, el Organismo competente advertirá a éste de que, transcurridos tres meses sin que se atienda el requerimiento formulado, se producirá la caducidad del expediente con el archivo de las actuaciones.

10.4.7. Incumplimiento de obligaciones.

Sin perjuicio de la imposición de sanciones y de la ejecución de las garantías y su pérdida, el incumplimiento por el promotor o propietario de las obligaciones, deberes y compromisos contraídos facultará a la Administración, según la entidad y trascendencia de este incumplimiento, para la adopción de alguna de las siguientes medidas:

- A) Suspensión de los efectos del Plan.
- B) Cambio del sistema de actuación.
- C) Expropiación-sanción total o parcial de los terrenos..

En los términos previstos en los Artículos 11, 12 y 13 de la Ley sobre Medidas de Disciplina Urbanística.

10.4.8. Entidades urbanísticas colaboradoras.

Si el promotor fuese sustituido por una Entidad Urbanística Colaboradora de compensación o de conservación, no quedará libre de sus obligaciones hasta que la Entidad haya sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, sito en la Consejería de Ordenación del Territorio, Medio Ambiente y Vivienda, y hasta que por dicha Entidad se hayan constituido las garantías legalmente exigibles.

10.4.9. Disolución de Juntas de Compensación.

La disolución de la Junta de Compensación se efectuará una vez que se hay suscrito con la Administración las actas de recepción definitiva de las obras, instalaciones, dotaciones y cesiones obligatorias y se hayan cumplido las demás obligaciones de ésta. El procedimiento de disolución se atenderá a lo preceptuado en el Artículo 10.3 de la citada Ley 4/1984.

Artículo 10.5. CONDICIONES DE LA ORDENACION.

10.5.1. Determinaciones.

Para la ordenación de los sectores, los Planes Parciales se someterán a las determinaciones fijadas en la ficha de cada sector.

10.5.2. Condiciones de diseño.

Se intentarán obtener un tejido urbano semejante al tradicional en Miraflores.

Se cuidará especialmente la integración de los bordes o perímetros del sector con su entorno, asegurando una unidad formal y la continuidad del viario, de manera que no se produzcan situaciones que puedan distorsionar el ambiente urbano.

La ubicación de las distintas dotaciones y equipamientos exigidos reglamentariamente se producirá de manera que se garantice su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del Plan.

Se intentará conseguir una solución viaria en malla, jerarquizada en función de las intensidades de tráfico previstas.

Se evitará la implantación de grandes plataformas de estacionamiento, que si fueran necesarias habrán de estar suficientemente arboladas como para favorecer su integración en el paisaje urbano.

Artículo 10.6. CONDICIONES PARTICULARES PARA EL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

10.6.1. Fichas de los sectores.

Cada sector tiene sus condiciones particulares reflejadas en las fichas diseñadas al efecto.

La superficie señalada en cada ficha es estimativa, pudiendo alterarse en un 15% siempre que no se excluyan en la nueva delimitación suelos destinados a dotaciones, zonas verdes, espacios libres o viarios.

En los casos en las que la ficha señale alineaciones, o reservas de suelo para dotaciones, zonas verdes o espacios libres, estas tienen carácter vinculante, sin perjuicio de que puedan ser alteradas justificadamente y mediante el instrumento adecuado.

En el caso de variación de la superficie que viene reflejada en la ficha, prevalecerá siempre el número máximo de viviendas frente a la densidad máxima de viviendas.

10.6.2. Relación de los sectores:

Los sectores a desarrollar mediante planeamiento parcial son los siguientes:

- P.P.1. La Pantezuela
- P.P.2. Mata de los Santos
- P.P.3. El Circuito II
- P.P.4. Arroyo de las Zahurdas II
- P.P.5. Los Lagunazos II
- P.P.6. Los Pinarejos
- P.P.7. Puerta de la Lobera
- P.P.8. El Circuito
- P.P.9. Las Zahurdas I

El sector P.P-6 "Los Pinarejos" constituye un área de reparto independiente a desarrollar en el primer cuatrienio.

Los restantes sectores se incluyen en otra area de reparto a desarrollar en el segundo cuatrienio.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSILIERA DE OBRAS PÚBLICAS,
ENERGÍA Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE CONSTITUYE ÚNICAMENTE
LA ADMINISTRACIÓN DEPARTAMENTAL

CAPITULO 11. DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y DEROGATORIAS.



Disposición Transitoria Primera.

Las determinaciones sobre alturas y condiciones de uso en edificaciones en suelo urbano o apto para urbanizar fijadas en el presente documento no obligaran a los edificios en construcción o construidos a la entrada en vigor del mismo, siempre que la licencia obtenida para dicha edificación se ajustase al planeamiento anterior vigente en el momento de la construcción.

Disposición Transitoria Segunda.

Salvo lo expresado en la Disposición Transitoria Primera los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas que resultaren disconformes con las determinaciones de éstas serán considerados fuera de ordenación.

La consideración de fuera de ordenación lleva implícita la prohibición expresa de la realización de obras de consolidación, mejora, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación a tenor de lo establecido en el Artículo 137.2. del T.R.L.S./92.

En casos excepcionales derivados de situaciones previas con sujeción al planeamiento anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar obras de consolidación siempre que no estuviese prevista por la Administración su demolición o adquisición en el plazo de quince años. Esta cláusula de excepcionalidad no podrá ser aplicada a casos de instalaciones o edificios implantados con infracción de la legalidad vigente en ese momento, pudiéndose realizar en ellos exclusivamente las pequeñas reparaciones que exigiere la higiene, ornato y seguridad.

Disposición Transitoria Tercera.

Los terrenos afectados por instrumentos de ordenación u ejecución del planeamiento vigentes en el momento anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas Urbanísticas quedan bajo el mismo régimen aplicable según sus determinaciones y en función de su grado de ejecución y cumplimiento de sus obligaciones y de acuerdo con los siguientes condicionantes:

- a) En cualquier caso, a dichos terrenos les será aplicable el régimen jurídico correspondiente a la clasificación de suelo que les corresponda en el presente documento.
- b) En caso de que el instrumento de ordenación no especifique algún aspecto, el planeamiento será complementario con las determinaciones del presente documento.
- c) Sus ámbitos territoriales serán los contenidos en los propios instrumentos de ordenación, prevaleciendo estos en caso de discordancia con los establecidos en los planos de regulación del suelo de las Normas Subsidiarias.
- d) No obstante, a cada uno de ellos le será de aplicación las especificaciones urbanísticas vigentes en el momento previo a la entrada en vigor del presente documento.
- e) Quedarán derogados en el momento en que el Ayuntamiento expresamente así lo declare de acuerdo con lo establecido en la Ley.

El Planeamiento transitorio al que se refiere el párrafo anterior es el siguiente.

* SECTORES:

S-1 Rascafría.
S-2 Prado Varela.

* UNIDADES DE EJECUCION.

UA-14 Paz de España 1.
UA-16 Paz de España 2.
UA-20 Pastrana 1.
UA-23 Pastrana 2.
UA-24 Pastrana 3.
UA-26 Ilegal Santo Tomé.
UA-27 Dehesilla Sur.

Para el ámbito que abarca el sector S-1 Rascafría se permitirá un aumento en la densidad residencial de tres (3) viviendas.

Disposición Transitoria Cuarta.

Las licencias de obras concedidas con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias quedan sujetas a un plazo máximo de validez de un año.

DISPOSICION DEROGATORIA.

Quedan derogadas las normas particulares en suelo urbano en todo lo que se opongan a lo establecido en las presentes Normas.

A la entrada en vigor del presente documento quedan derogados todos los instrumentos de ordenación, regulación o normativos no contemplados en el artículo 2.5. referente al régimen transitorio, que se opongan a las determinaciones fijadas en el presente documento.

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **20 MAR. 1997**

MADRID **21 MAR. 1997**
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

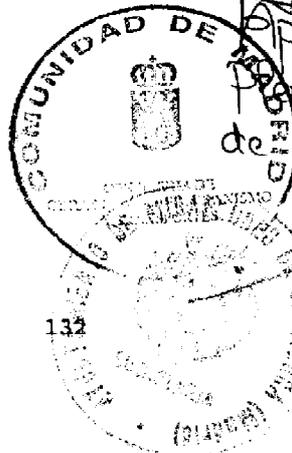
EL JEFE DEL SERVICIO DE
ACTUACION ADMINISTRATIVA
Y DESARROLLO NORMATIVO
(P.D. Resolución de 18-4
1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE GOBIERNO DE MADRID
DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO Y
PROTECCION DEL TERRITORIO

22 ENE 1997.

DOCUMENTO QUE SE ADOPTA DEFINITIVAMENTE
PARA LA APROBACION DEFINITIVA

SECRETARIO
GENERAL TECNICO



Aprobación Provisional
Período 2 de Enero
de 1997
EL SECRETARIO

132



Anexo nº 1
TERMINOLOGÍA.

TERMINOLOGIA.

Ambito de actuación.

Son áreas establecidas a los efectos de determinar las condiciones específicas de las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Se consideran los siguientes tipos de ámbitos: parcela, manzana, unidad de ejecución, zona y sector.

Aprovechamiento.

Define la cantidad de metros cuadrados edificados, o que se pueden edificar, en un ámbito de actuación determinado.

Densidad Residencial.

Número de unidades de vivienda que pueden asentarse por unidad de superficie (generalmente en Has.) en un determinado ámbito de actuación. Hay que distinguir entre:

Densidad bruta.

Cuando se refiere a la superficie neta del ámbito de actuación, es decir, una vez descontadas del total las superficies destinadas a sistemas generales, pero no la correspondiente a sistemas interiores del propio ámbito.

Edificación Abierta.

Es la edificación en bloques aislados sin patios de manzana ni interiores, estando los bloques separados entre sí por espacios libres ajardinados de uso público privado.

Edificación Adosada.

Es la situada en parcela independiente, en contigüidad con otra edificación, se distinguen tres tipos:

Edificación en hilera. Son aquellas edificaciones adosadas que tienen todas una línea de edificación coincidente con la alineación oficial externa, o bien retranqueada y a la misma distancia de ésta, ocupando todo el frente de calle.

Edificación agrupada. Son aquellas edificaciones adosadas que no cumplen la condición anterior.

Edificación pareada. Es la agrupación de edificaciones adosadas formada únicamente por dos edificios.

Edificación Aislada.

Es la situada en parcela independiente, separada de otras edificaciones por todas sus fachadas y con acceso exclusivo desde la vía pública.

Edificación Exenta.

Es una edificación aislada con tratamiento o carácter singular.

Año 2 - 1-97
El Secretario

Edificación en manzana cerrada.

Es la edificación adosada en hilera que ocupa todo el frente de las alineaciones exteriores que delimitan una manzana. Se pueden distinguir dos tipos de edificación, de acuerdo con las características de la manzana:

En manzanas cerradas compactas: en aquellas manzanas que por sus dimensiones, carácter o regulación, no se definan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento alineaciones interiores que delimiten un patio de manzana, o no existiese de hecho, uno definido y consolidado por edificación existente.

En manzanas cerradas con patio: en aquellas manzanas en las que se definan en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, o ya existan patios de manzana consolidados por la edificación existente.

Espacios libres privados.

Es la parte no edificable de la parcela que, independientemente de su titularidad pública o privada, es de uso privado.

Espacios libres públicos.

Son los integrantes del sistema de espacios libres de dominio y uso público, más aquellas partes no edificables de las parcelas, que independientemente de su titularidad pública o privada, sean de uso público.

Espacio libre de manzana.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente de propiedad privada y uso público.

Espacio libre de manzana.

Es el espacio abierto definido por las alineaciones oficiales interiores de las parcelas de la manzana, procedente del proyecto de parcelación correspondiente de propiedad privada y uso público.

Finca fuera de alineación.

Es aquella en la que la alineación oficial corta la superficie de la finca, delimitada ésta por las alineaciones actuales.

Línea de edificación.

Es la que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección verticales sobre el terreno.

Manzana.

Agrupación de parcelas en áreas urbanas, limitada por vías públicas.

Manzana edificable.

Es el suelo comprendido dentro de las alineaciones oficiales exteriores.

Patios de manzana.

Es el espacio interior delimitado por las alineaciones interiores de los edificios que componen la manzana en el caso de que éstas estén definidas, o por las fachadas traseras de la edificación consolidada.

Normalmente tienen forma poligonal con los lados paralelos a las alineaciones exteriores o fachadas.

Polígono.

Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en suelo urbanizable tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el Plan Parcial del sector correspondiente, es por ello que deberá actuarse siempre por polígonos completos.

Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en los Planes y Proyectos que las desarrollan.

Sector.

Ámbito mínimo de planeamiento en que se halla dividido el suelo apto para urbanizar, a efectos de su desarrollo posterior mediante Planes Parciales. Cada uno de los sectores que aparecen definidos en las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento habrá de ser objeto del correspondiente Plan Parcial.

Separación entre edificios.

Distancia entre dos edificios, medida desde el punto más saliente incluidos vuelos.

Unidad de ejecución.

Ámbito de actuación urbanística que en suelo urbano puede delimitarse para la ejecución de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en suelo apto para urbanizar tienen la consideración de unidad mínima indivisible para la ejecución de la urbanización, en los términos previstos por el Plan Parcial del Sector correspondiente, es por ello que deberá actuarse siempre por unidades de ejecución.

Rasantes actuales.

Son los perfiles longitudinales de las vías existentes.

Rasantes oficiales.

Son los perfiles longitudinales de las calles, plazas y aceras, definidos en los documentos de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y en los Planes y Proyectos que las desarrollan.

Retranqueo.

Es el ancho de la faja de terreno que debe quedar libre de edificación, entre la alineación oficial exterior o límite de la parcela y la línea de edificación.

Sistemas generales.

Los elementos que configuran la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, adscritos a la utilidad pública y diseñados en función de las necesidades generales del municipio, son los siguientes:

- De comunicaciones exteriores y sus zonas de protección.
- De espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes.
- De equipamiento comunitario y centros públicos.

Sistemas interiores o locales.

Conjunto de viales, espacios libres y equipamiento destinados y diseñados para servir a un ámbito inferior a la totalidad del municipio. En suelo urbano se dimensionarán y ubicarán de acuerdo con las características socio-económicas de la población a servir y en suelo urbanizable conforme a los estándares del Anexo al Reglamento.

Solar.

Es aquella porción del suelo urbano que reúne los requisitos establecidos en las presente Normas Subsidiarias de Planeamiento para considerarse parcela edificable y que se encuentra totalmente urbanizada; entendiéndose por ello que cuenta con los siguientes servicios: viario con calzada pavimentada y encintado de aceras bordeando, al menos el frente de la parcela, abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, reuniendo los requisitos mínimos que en cuanto a grado de urbanización, establecen las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Superficie ocupada.

Es la comprendida dentro de los límites definidos por la proyección, sobre un plano horizontal, de las líneas externas de toda la edificación, incluso la subterránea y los vuelos. Las construcciones subterráneas bajo espacios libres y destinadas exclusivamente a estacionamientos e instalaciones al servicio exclusivo del edificio, se considerarán excluidas de las superficies ocupadas.

Superficie máxima de ocupación.

Es la resultante de aplicar el máximo porcentaje fijado para la relación entre la superficie ocupada y la de la parcela edificable o manzana.

Zona.

Superficie de carácter homogéneo en cuanto a ordenación urbana y a la asignación de usos del suelo y su intensidad así como a las condiciones de edificación.



Anexo nº 2

FICHAS DE PLANEAMIENTO Y ACTUACIONES DE DESARROLLO
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ÁMBITO MUNICIPAL
DE MIRAFLORES DE LA SIERRA

MADRID... 21 MAR 1997
SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANÍSTICO

PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

CONDICIONES TEMPORALES GENERALES

- Plazo para urbanizar: Reglamentarias
- Plazo para solicitar licencia: Reglamentarias

LISTADO DE PROYECTOS DE URBANIZACION

Referencia	Denominación	Superficie (m2)	Ordenanza	Condiciones
P.U.1	Pourtier	18.720	RU-1000	Según ficha adjunta
P.U.2-3	El Tomillar	38.452	RU-200	Según ficha adjunta
P.U.4	Canencia Oeste I	16.160	RU-500	Según ficha adjunta
P.U.5	Canencia Oeste II	16.920	RU-500	Según ficha adjunta
P.U.6	Canencia Oeste III	10.160	RU-500	Según ficha adjunta
P.U.7	Roca	19.120	RU-2000	Según ficha adjunta
P.U.8	Prado de la Virgen	14.263	RU-500	Según ficha adjunta
P.U.9	C/ El Río I	2.280	RU-200	Según ficha adjunta
P.U.10	C/ Río Sil	6.920	RU-150	Según ficha adjunta
P.U.11	C/ Río II	2.140	RU-200	Según ficha adjunta
P.U.12	Santo tomé	4.480	RU-500	Según ficha adjunta
P.U.13	La Noria	4.160	RU-250	Según ficha adjunta
P.U.14	Fuente del Carro II	8.120	RU-400	Según ficha adjunta
P.U.15	Fuente del Carro	51.244	RU-400	Según ficha adjunta
P.U.16	Los Lagunazos III	203.450	RU-400	Según ficha adjunta
P.U.17	La Pantezuela I	7.951	RU-200	Según ficha adjunta
P.U.18	El Horcajo	4.707	RU-100	Según ficha adjunta
P.U.19	Peñalá	10.420	RU-150	Según ficha adjunta
P.U.20	Los Lagunazos I	73.000	RU-500	Según ficha adjunta
P.U.21	Sol y Campo II	41.240	RU-150	Según ficha adjunta
P.U.22	La Dehesilla Norte	63.400	RU-100	Según ficha adjunta

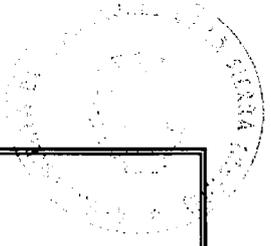


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE ENVIÓ AL SEÑOR
SECRETARIO DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

*salvo ambigüedades
sujeto a aplazamiento.*



PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-1 POURTIER

SUPERFICIE: 18.720 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.1000
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 5 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 9 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:
Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y VIVIENDA
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO ORIGINAL CONSERVADO EN EL ARCHIVO
 PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA
 EL TÉCNICO RESPONSABLE

*Salvo
 ámbitos sujetos a
 aplazamiento.*

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-2-3 EL TOMILLAR

SUPERFICIE: 38.452 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.200
- . Tipología de edificación: Pareados
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 26 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 98 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 10% de zonas verdes y 15% cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación: Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Se permitirá la agrupación de parcelas creando parcelas que como mínimo deberá tener como superficie el resultado de multiplicar por 200 m² el número de viviendas adosadas que se vayan a construir en dicha parcela y siempre y cuando el número total de viviendas no rebase el número máximo previsto en esta ficha para el total de la actuación.
- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.
- En el Proyecto de Urbanización se incluirán las obras de urbanización del acceso desde la carretera de Canencia y el tramo de vía pública que conecta la Unidad de Ejecución con el camino de Cantagallos en los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución.

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

SECRETARÍA DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-4 CANENCIA OESTE I

SUPERFICIE: 16.160 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 16 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 26 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 760 m² de zonas verdes y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997.

DOCUMENTO TÉCNICO FUNDAMENTANTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-5 CANENCIA OESTE II

SUPERFICIE: 16.920 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 16 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 27 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 2.700 m² de zonas y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución.

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:
Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

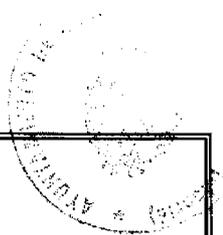
- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACION
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION TERRITORIAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE INFORMACION PRELIMINAR
para la Actuación Urbanística

EL TÉCNICO
RESPONSABLE



PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-6 CANENCIA OESTE III

SUPERFICIE: 10.160 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- **Ordenanza de aplicación:** RU.500
- . **Tipología de edificación:** AS, AP
- . **Usos característicos:** Residencial
- . **Usos complementarios:** Según clave de ordenanza

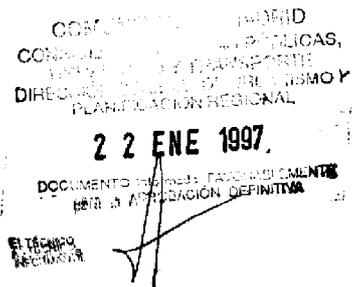
- **Densidad máxima de viviendas:** 16 viv/Ha
- **Número máximo de viviendas:** 16 viviendas
- **Edificabilidad bruta máxima:** 0,35 m²/m²
- **Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:** 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

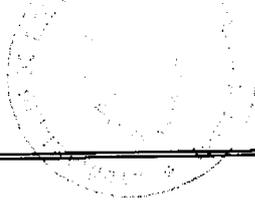
CONDICIONES TEMPORALES

- **Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:**
Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.





PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-7 ROCA

SUPERFICIE: 19.120 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.2000

- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 6 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 10 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,25 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:
Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE CUMPLE CON EL FIN
DE LA LEY DE 1976

EL TECNICO
RESPONSABLE

Aprobación Provisional
Aris 2.1.97
El Secretario

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-8 PRADO DE LA VIRGEN

SUPERFICIE: 14.263 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500

- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos caracterfsticos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 15 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 20 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSELERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TERRITORIO
DIRECCION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO Y
PLANIFICACION URBANA
12 2 ENE 1997
DOCUMENTO DE REGISTRO
para la aprobación definitiva
EL TÉCNICO
APROBANTE

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-9 EL RIO I

SUPERFICIE: 2.280 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.200
- . Tipología de edificación: AH
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 66 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 15 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 1 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 10% de zonas verdes y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:
Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE FUNCIONA COMO
PARTE DE LA OBRAS DE OBRAS PUBLICAS DEFINITIVA

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-10 C/ RIO SIL

SUPERFICIE: 6.920 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.150
- . Tipología de edificación: AH
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 15 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 10 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS PÚBLICAS,
LUCES, ENERGÍA, DEPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO TÉCNICO FORMALIZANTE
DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-11 C/ RIO II

SUPERFICIE: 2.140 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.200
- . Tipología de edificación: AH
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 57 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 12 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 1 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 10% de zonas verdes y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:
Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO TÉCNICO FUNDAMENTALMENTE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
DE COMPETENCIA

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-12 SANTO TOME

SUPERFICIE: 4,480 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 9 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 4 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTORIA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE FACILITAMENTE
PARA LA APROBACION DEFINITIVA

150

2-1-97
El secretario,
PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-13 LA NORIA

SUPERFICIE: 4.160 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- **Ordenanza de aplicación:** RU.250
- . **Tipología de edificación:** AP, AH
- . **Usos característicos:** Residencial
- . **Usos complementarios:** Según clave de ordenanza

- **Densidad máxima de viviendas:** 29 viv/Ha
- **Número máximo de viviendas:** 12 viviendas
- **Edificabilidad bruta máxima:** 0,80 m²/m²
- **Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:** 10% de zonas verdes y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- **Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:**

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22/ENE 1997

DOMINIO PÚBLICO DEL ESTADO
PARA LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

EL SECRE
22/ENE 1997

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-14 FUENTE DEL CARRO II

SUPERFICIE: 8.120 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.400
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos caracterfsticos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 18 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 14 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
El técnico responsable:
*ambitos sujetos a
aplatamiento.*

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-15 FUENTE DEL CARRO

SUPERFICIE: 51.244 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.400
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 13 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 65 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 10% de zonas verdes y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- La Unidad de Actuación se desarrollará mediante proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación.
- En el proyecto de urbanización se incluirá la urbanización de los dos accesos, norte y sur, que parten de la carretera de Canencia.
- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE PLANEACIÓN URBANÍSTICA,
URBANISMO Y
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

*salvo aumen-
to sujeto a apla-
miento.*

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-16 LOS LAGUNAZOS III

SUPERFICIE: 203.450 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.400
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 13 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 257 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,40 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

- En el momento de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, la propiedad cederá al Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra una superficie de 62.640 m² (aproximadamente) en concepto de sistemas generales y zonas verdes y una superficie de 118.500 m² (aproximadamente) que constituye la superficie incluida en la categoría de montes a preservar por la Ley Forestal y de Protección de la Naturaleza de la C.A.M. Ley 16/95 de 4 de Mayo de 1995 en el ámbito de los terrenos que son propiedad de los propietarios firmantes del convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Miraflores de la Sierra, así como la ejecución de 650 metros de la vía borde recogida en la revisión de las Normas Subsidiarias con la sección tipo que se incluye en los planos que se adjuntan al convenio urbanístico suscrito.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PARTICIPACIÓN
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 FNE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA ÚNICAMENTE
para la APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
REFERENCIAL

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-17 LA PANTEZUELA

SUPERFICIE: 7.951 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.200
- . Tipología de edificación: Pareados
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 39 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 31 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Zonas verdes mínimo 800 m²

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.
- En el Proyecto de Urbanización se incluirá los colectores generales de Miraflores que se desarrollan dentro de la Unidad de Ejecución y colindantes y su ejecución será con cargo a esta Unidad de Ejecución, los colectores conectarán con el colector borde existente en la cañada Real Segoviana próxima a la Unidad de Ejecución y su origen será el del colector actualmente existente en donde termina el Barrio del Gato, en el punto que determine el Ayuntamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTORIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRÁFICO
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN URBANA

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA
PARA SU APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-18 EL HORCAJO

SUPERFICIE: 4.707 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.100
- . Tipología de edificación: Adosada en hilera
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 64 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 30 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,80 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.
- En el Proyecto de Urbanización se incluirá la construcción del viario local que bordea la finca y que tiene su iniciación en el camino de Cantagallos, el tramo del vial público a construir se desarrollará en el terreno de Unidad de Ejecución-P.U.-18.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

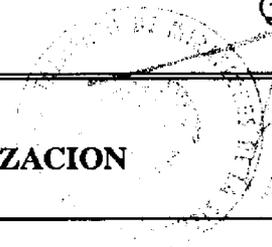
22 ENE 1997

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRONICAMENTE
PARA SU RECEPCIÓN DEFINITIVA

156

PLANO 1
10/01/97

Proyecto de Urbanización
Año 2.1.97
El Secretario



PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-19 PEÑALA

SUPERFICIE: 10.420 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.150

- . Tipología de edificación: Adosada en hilera
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 40 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 41 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,80 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Zonas verdes mínimo 1.000 m² y 15% de cesión gratuita del aprovechamiento de la Unidad de Ejecución

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:
Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito se destina a la construcción de viviendas subvencionadas en cualquier categoría.
- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.
- En el Proyecto de Urbanización se incluirá la urbanización del tramo de vía parque, incluida en las NN.SS sobre la Cañada Real en el tramo que va desde la carretera de la estación y las fincas objeto de la actuación, así como el emisario de vertido a la red municipal de las aguas fecales, que conectará antes del emisario a la depuradora municipal.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA AL GOBIERNO
PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO

SECRETARÍA

PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-21 SOL Y CAMPO II

SUPERFICIE: 41.240 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- **Ordenanza de aplicación:** RU.150
- . **Tipología de edificación:** AS
- . **Usos característicos:** Residencial
- . **Usos complementarios:** Según clave de ordenanza

- **Densidad máxima de viviendas:** 13 viv/Ha
- **Número máximo de viviendas:** 51 viviendas
- **Edificabilidad bruta máxima:** 0,80 m²/m²
- **Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:** Las recogidas en los planos de regulación del suelo.

CONDICIONES TEMPORALES

- **Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:**

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Este ámbito constituye una Unidad de Ejecución. Sistema de Actuación: Compensación.

- El Proyecto de Urbanización deberá recoger la urbanización de los viales reseñados en el plano adjunto a esta ficha.

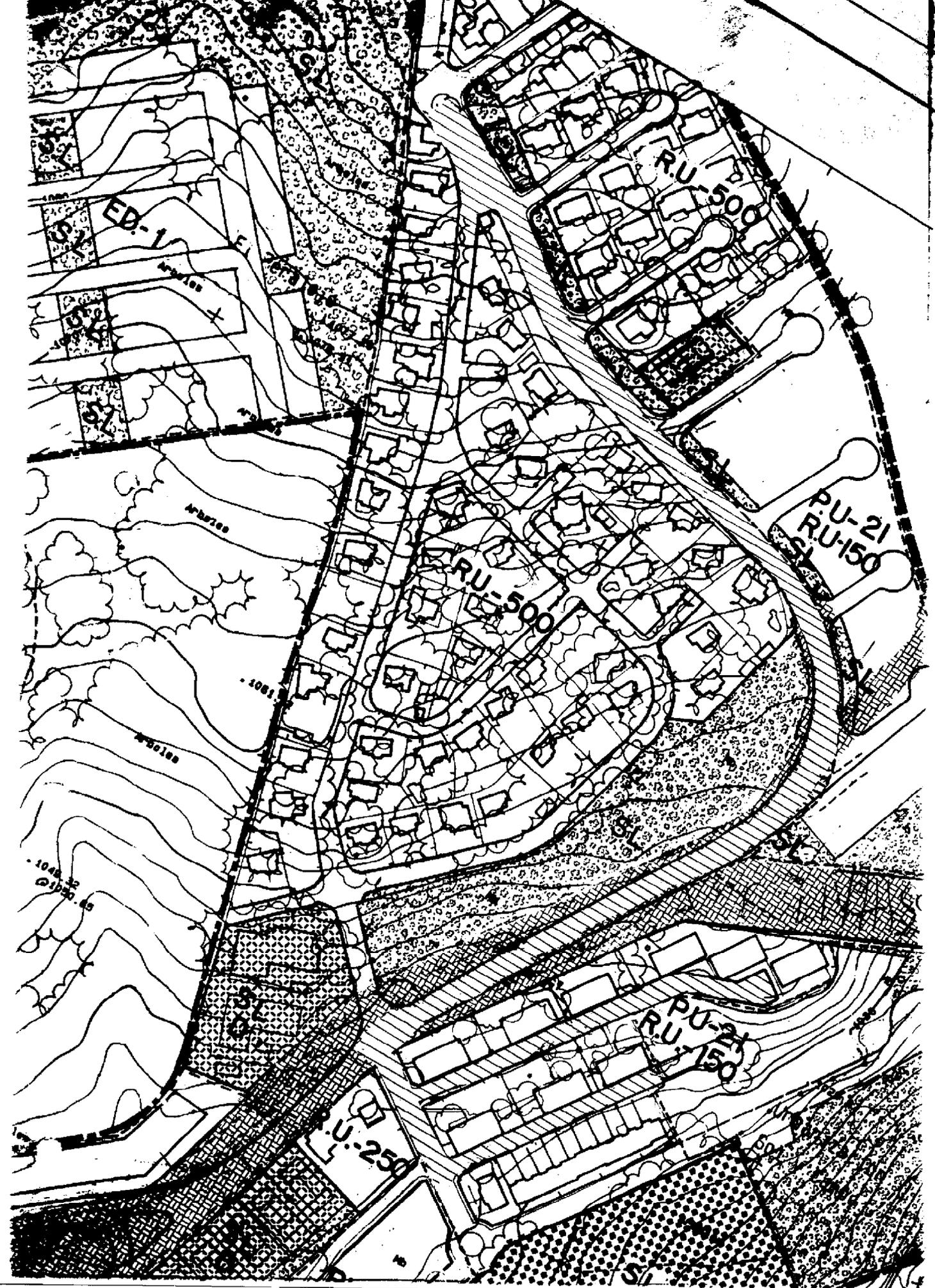
158-Bis

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE REGISTRO
para la PARCELACIÓN URBANA

CLASIFICADO
EXCLUSIVAMENTE



PROYECTO DE URBANIZACION

REFERENCIA: P.U-22 LA DEHESILLA NORTE

SUPERFICIE: 63.400 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- **Ordenanza de aplicación:** RU.100

- . **Tipología de edificación:** AS, AP, AH
- . **Usos característicos:** Residencial
- . **Usos complementarios:** Según clave de ordenanza

- **Densidad máxima de viviendas:** 26 viv/Ha
- **Número máximo de viviendas:** 160 viviendas
- **Edificabilidad bruta máxima:** 0,80 m²/m²
- **Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:** Las recogidas en los planos de regulación del suelo.

CONDICIONES TEMPORALES

- **Plazo máximo de aprobación del Proyecto de Urbanización y Proyecto de Parcelación:**

Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

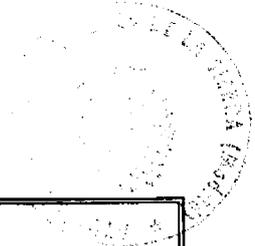
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

22 ENE 1997

BOLETÍN OFICIAL DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DE
LA COMUNIDAD DE MADRID

RECEIVED
REGISTRADO



ESTUDIOS DE DETALLES

CONDICIONES TEMPORALES GENERALES

- Plazo para urbanizar: Reglamentario
- Plazo para solicitar licencia: Reglamentario

LISTADO DE ESTUDIOS DE DETALLE

Referencia	Denominación	Superficie (m ²)	Ordenanza	Condiciones
E.D.1	La Fuente Chao	7.560	RU-500	Según ficha adjunta
E.D.2	La Pantezuela III	4.920	RU-200	Según ficha adjunta
E.D.3	El Portillo	5.600	RU-200	Según ficha adjunta

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS,
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
22 ENE 1997
DISEÑO Y EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
ELECTRÓNICO

*salvo ámbitos
sujeto a planeamiento.*

ESTUDIOS DE DETALLE

REFERENCIA: E.D.1 LA FUENTE CHAO

SUPERFICIE: 7.560 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 7 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 5 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del E.D.: Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación: Compensación.
- En el Estudio de Detalle se asignará al edificio actualmente existente una parcela de al menos 40% de la superficie total del ámbito.
- Se permitirá el 40% de la superficie total del E.D. se permitirá el uso multifamiliar del edificio construido.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE PLANEAMIENTO URBANO Y
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO Y
PROMOCIÓN URBANA
22 ENE 1997
DOCUMENTO QUE SE HA CAMBIADO
para la APROBACIÓN DEFINITIVA
EL TÉCNICO
INFORMANTE

ESTUDIOS DE DETALLE

REFERENCIA: E.D.2 LA PANTEZUELA III

SUPERFICIE: 4.920 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU-200
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 33 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 16 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,50 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del E.D.: Cuatro años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación: Compensación.
- En el proyecto de urbanización que desarrolle el presente Estudio de Detalles deberá contemplarse la ejecución de la urbanización de la calle perimetral de borde que conecta con el Rosal con una longitud de 125 m, así como la conexión con la red municipal de saneamiento de aguas residuales.

La construcción en bloque de vivienda deberá ser en bloques multifamiliares aislados.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA AL AYUNTAMIENTO
PARA SU APROBACIÓN PRELIMINAR

PLANO Nº
100000000

ESTUDIOS DE DETALLE

REFERENCIA: E.D.3 EL PORTILLO

SUPERFICIE: 5.600 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU-200
- . Tipología de edificación: AS, AP, AD
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 18 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 10 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio:

CONDICIONES TEMPORALES

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación: Compensación.
- Cesión gratuita de 3.600 m² como sistema local de espacios libres y zonas verdes.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE HA DE ENTENDER
PRESERVA SU CARÁCTER DE RESERVA
TELÉFONO 123456789

*salvo
dubitios hecho a
aplazamiento.*

163



*Aprobación Provisional
Pleno día 2 de Enero de
1997*

EL SECRETARIO

PLANES PARCIALES

CONDICIONES TEMPORALES GENERALES

- Plazo para urbanizar: Reglamentarias
- Plazo para solicitar licencia: Reglamentarias

LISTADO DE PLANES PARCIALES

Referencia	Denominación	Superficie (m ²)	Ordenanza	Condiciones
P.P.1.	La Pantezuela III	36.209	RU-150	Según ficha adjunta
P.P.2.	Mata de los Santos	161.440	RU-500	Según ficha adjunta
P.P.3.	El Circuito II	39.240	RU-500	Según ficha adjunta
P.P.4.	Arroyo de las Zahurdas II	62.360	RU-500	Según ficha adjunta
P.P.5.	Los Lagunazos II	135.580	RU-500	Según ficha adjunta
P.P.6.	Los Pinarejos	608.000	RU-500-400-250	Según ficha adjunta
P.P.7.	Puerta de la Lobera	67.200	RU-500	Según ficha adjunta
P.P.8.	El Circuito	79.480	RU-500	Según ficha adjunta
P.P.9.	Las Zahurdas I	35.400	RU-500	Según ficha adjunta

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
ENERGÍA Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO
 PLANEACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

LO QUE SE HA HECHO FORMALMENTE
 EN EL PUNTO DE FIRMA

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.1 LA PANTEZUELA III

SUPERFICIE: 36.209 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.150
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 37 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 132 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las Reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN URBANA

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE CONSULTA PÚBLICA
EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

165

El Técnico
1997-01-22

11/01/1997
día 2-1-97
El Secretario

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.2 MATA DE LOS SANTOS

SUPERFICIE: 161.440 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 10 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 160 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las Reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación. Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL
22 ENE 1997
BES...
El Plan...

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.3 EL CIRCUITO II

SUPERFICIE: 39.240 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 11 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 43 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,32 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las Reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN URBANA

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN TÉCNICA
PARA EL P.P. 3 EL CIRCUITO II

PLÁNICO
ESPANOL

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.4. ARROYO DE LAS ZAHURDAS

SUPERFICIE: 62.360 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 11 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 68 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las Reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del E.D.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Las zonas verdes, cesión obligatoria y gratuita, se concentrarán en la riberas del arroyo existente.

- Sistemas de Actuación. Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 JUNE 1997

168

DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y PLANEAMIENTO TERRITORIAL

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.5 LOS LAGUNAZOS II

SUPERFICIE: 135.580 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 11 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 150 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las Reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

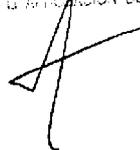
- En el Plan Parcial a redactar se delimitará el área de dominio público del río y la zona de policía, según la Ley de Aguas Vigente.
- Sistema de Actuación. Compenación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE OBRAS,
CONSTRUCCIONES Y ARQUITECTURA
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS Y
PLANEAMIENTO URBANO

22 ENE 1997

DOCUMENTO INTERNO ÚNICAMENTE
para la información interna

EL TÉCNICO
RECOMIENDA



PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.6 LOS PINAREJOS

SUPERFICIE: 608.000 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU.500 - RU.400 - RU.250
- . Tipología de edificación: AS, AP, AH, según el cuadro general de condiciones
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según cuadro de condiciones:
C, G, I, J, K, L, M, O, H.
- Densidad máxima de viviendas: 8 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 450 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,30 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las Reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación. Compensación.
- Previo a la aprobación definitiva del documento del Plan Parcial, han de obtenerse informes favorables tanto del canal de Isabel II como del Ayuntamiento al que pudiera afectar la conexión de infraestructura.
- Deberán cumplirse las condiciones pactadas en el convenio urbanístico suscrito entre la Propiedad y el Ayuntamiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO REGULADOR DE PLANEACIONES,
DIRECCION GENERAL DE PLANEACION Y
PLANIFICACION URBANA

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE PLANEACION URBANA
PLANIFICACION URBANA

EL TÉCNICO
INFORMÁTICO

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.7 PUERTA DE LA LOBERA

SUPERFICIE: 67.200 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU-500
- . Tipología de edificación: AS
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 11 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 74 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación. Compensación

COMUNIDAD DE MADRID
CONSULTA DE LICENCIAS PÚBLICAS,
LICENCIACIÓN Y CONTROL DE
DIRECCIÓN DE OBRAS DE CONSUMO Y
PÚBLICA ECONÓMICA

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
RESPONSABLE

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.8. EL CIRCUITO

SUPERFICIE: 79.480 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU-500
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza
- Densidad máxima de viviendas: 13 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 101 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación: Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA AL FAVORABLE
PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA

EL TÉCNICO
ESTRUTURAL

PLAN PARCIAL

REFERENCIA: P.P.9. LAS ZAHURDAS I

SUPERFICIE: 35.400 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: RU-500
- . Tipología de edificación: AS, AP
- . Usos característicos: Residencial
- . Usos complementarios: Según clave de ordenanza

- Densidad máxima de viviendas: 13 viv/Ha
- Número máximo de viviendas: 44 viviendas
- Edificabilidad bruta máxima: 0,35 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Las reglamentarias

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.P.: Ocho años desde la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

OBSERVACIONES

- Sistema de Actuación. Compensación.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION TERRITORIAL

22 ENE 1997

CONSEJERO DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE

173

PLANES ESPECIALES DE REFORMA INTERIOR

REFERENCIA: P.1 GUADALIX

SUPERFICIE: 154.120 m²

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

- Ordenanza de aplicación: A fijar por el PERI
- . Tipología de edificación: A fijar por el PERI
- . Usos característicos: Industrial
- . Usos complementarios: A fijar por el PERI
- Edificabilidad bruta máxima: 0,60 m²/m²
- Dotaciones y reservas de suelo obligatorio: Al menos, el 14% de la superficie neta resultante de la ordenación de viales, se destinará a zonas verdes y/o equipamientos públicos y privados.

CONDICIONES TEMPORALES

- Plazo máximo de aprobación del P.E.R.I.: Ocho años a partir de la aprobación definitiva del presente documento.

OBSERVACIONES

- Antes de la aprobación definitiva del P.E.R.I., se deberá garantizar la obtención del permiso de vertido de los organismos de Cuenca competentes, así como la aprobación de dicho vertido por las autoridades medioambientales competentes ó bien se deberá garantizar la conexión del vertido con la E.D.A.R. municipal actualmente existente.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANISMO Y
PLANEACIÓN TERRITORIAL

26 FEB 1997



Anexo nº 3

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN
SUELO APTO PARA URBANIZAR

CALCULO DE APROVECHAMIENTO TIPO EN EL PRIMER CUATRIENIO

- Sector P.P.6 Los Pinarejos	
- Superficie del sector sin incluir SG	608.000 m ²
- Edificabilidad bruta	0,30 m ² /m ²
- Uso y tipología característica	RU-250; RU-400; RU-500
- Densidad de vivienda	8 viv/ha
- Número máximo de viviendas	450
- Aprovechamiento real	182.400 m ²
- Coeficiente de homogeneización	1,00
- Aprovechamiento real homogeneizado	182.400 m ²
- Aprovechamiento lucrativo	182.400 m ² eutc
- Excesos o defectos	(-)

SISTEMAS GENERALES ADSCRIBIBLES

- Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$AT = \frac{ARH}{ST} = \frac{182.400m^2 \text{ eutc}}{608.000m^2} = 0,3m^2 \text{ eutc/m}^2$$

COMUNIDAD DE MANANTÍ
 COMPAÑÍA DE SERVICIOS PÚBLICOS, S.A.
 DIRECCIÓN GENERAL DE SERVICIOS PÚBLICOS Y
 PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 ENE 1997
 DOCUMENTO DE SERVICIO PÚBLICO
 para el SERVICIO DE MANANTÍ
 TÉCNICO
 INGENIERO

CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO EN EL SEGUNDO CUATRIENIO

SECTOR	P.P.1 LA PANTEZUELA	P.P.2 MATA DE LOS SANTOS	P.P.3. EL CIRCUITO II	P.P.4. LAS ZAHURDAS II	P.P.5. LAGUNAZOS II	P.P.7. P. LOBERA	P.P.8 EL CIRCUITO	P.P.9 ZAHURDAS I	TOTALES
Sup. del sector sin incluir SG (m ²)	36.209	161.440	39.240	62.360	135.580	67.200	79.840	35.400	617.269
Edificabilidad bruta	0,60	0,35	0,32	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	
Uso y tipología característica	RU.150	RU.500	RU.500	RU.500	RU.500	RU.500	RU.500	RU.500	
Densidad de vivienda (viv/Ha)	40	10	13	12	11	11	13	12	
Número máximo de viviendas	132	160	43	68	150	74	101	44	772
Aprovechamiento real (m ²)	21.725	56.504	12.557	21.826	47.453	18.144	27.944	12.390	223.919
Coefficiente de homogeneización	1,85	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Aprovechamiento real homogeneizado (m ²)	40.192	56.504	12.557	21.826	47.453	18.144	27.944	12.390	242.386
Aprovechamiento lucrativo (m ² eutc)	13.979	62.327	15.149	24.075	52.343	20.014	30.824	13.667	236.740
Excesos o defectos	26.213	-5.823	-2.593	-2.249	-4.890	-1.870	-2.880	-1.277	5.646
Superficie adscribible de SG.	67.896	-15.083	-6.715	-5.826	-12.667	-4.843	-7.459	-3.307	14.720

Sistemas generales adscribibles al sector: Vía E-O: 14.720 m²

Cálculo del aprovechamiento tipo:

$$AT = \frac{ARH}{ST} = \frac{242.386}{617.269 + 14.720} = 0,384 \text{ m}^2 \text{ eutc/m}^2$$

COMUNIDAD DE MADRID
 GOBIERNO DE OBRAS PÚBLICAS,
 VÍAS, PUENTES Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN URBANÍSTICA

22 ENE 1997

DOCUMENTO EN FAVOR DEL VIVIENTE
 para la ARTÍCULO 17.1ª

EL TÉCNICO
 LICENCIADO



EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTIVACION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (GD. Resolución de 18.4
 1989, B.O.C.M. 5-5-1989)

MADRID 21 MAR 1997
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

DOCUMENTACIÓN QUE SE PRESENTA EN EL CUADRO DE
 CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 20 MAR 1997

Approval Provisional
 dia 9.1.92
 El Secretario

ANEXO N° 4

PLANEAMIENTO TRANSITORIO

* SECTORES:

S-1 Rascafría
S-2 Prado Varela

* UNIDADES DE EJECUCIÓN:

UA-14 Paz de España 1.
UA-16 Paz de España 2.
UA-20 Pastrana 1.
UA-23 Pastrana 2.
UA-24 Pastrana 3.
UA-26 Ilegal Santo Tomé
UA-28 Dehesilla Sur

UNIDAD DE EJECUCION: S-1 RASCAFRTA

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano

SUPERFICIE DE ACTUACION: 38.150 m²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....

SISTEMA DE ACTUACION.....

Compensación.....
Cooperación.....
Expropiación.....
Directa.....

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas.....: 15 viv.	Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Densidad máxima.....:	Parcela mínima.....: 1.000 m ²
Tipología de edificación...: AS	Ocupación máxima.....: 20 %
Edificabilidad máxima.....: 0,20 m ² /m ²	Retranqueos a calle...: 5 metros
Condiciones estéticas.....:	Retranqueos a linderos: 3 metros
Uso principal.....: Viv. unifamiliar	Fondo máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO

Cesión Ayto.

Sistemas Generales.....:

Dotaciones interiores

Anexo Reg. Plantas.....:

Verde Público.....:

Equipamiento.....:

Deportivo.....:

Social-Comercial.....:

Red Viaria.....:

Apruebo Definitivo

DE... INFORMADO

FAVORABLE

1 9 MAR 1997

INFORMANTE

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES

plazos para su realización

Proyecto de Compensación...: 4 años

Proyecto de Reparcelación...:

Acta de Cesión.....:

Escritura pública.....:

Reparcelación Voluntaria...:

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO

plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:

Alineación individualizadas:

Estudio de Detalle.....:

Plan de Reforma Interior...:

Plan Parcial de Ordenación:

Proyecto de Parcelación...:

Proyecto de Urbanización...:

Proyecto de Obras de Urba.:

Proy.de Edif.y Urbániz.conj:

DOCUMENTACIONA QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL

CONSEJO DE GOBIERNO DE... **20 MAR. 1997**

21 MAR. 1997

COMUNIDAD DE MADRID

CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS

URBANISMO Y TRANSPORTE

DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y DESARROLLO NORMATIVO

PLANEAMIENTO URBANO

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA

(PD Resolución de 18-4-1989, B.O.E.M. 5-5-1989)

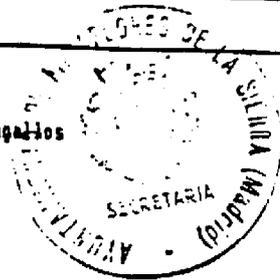
22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE... para la... Y TRANSPORTES

El técnico de...

CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION

- CONEXIONES EXTERIORES
- Accesos de carreteras.....: Conexión Cantagallos
- Viarío.....:
- Agua.....:
 - redes.....:
 - depósitos.....:
- Saneamiento.....:
 - redes.....:
 - depuración.....:
- Energía Eléctrica.....:
 - redes.....:
 - C.T.....:
- Alumbrado Público.....:
 - redes.....:
 - C.M.....:
- Otras obras.....:
- URBANIZACION INTERIOR.....: Ejecución y prestación de garantía.



[Handwritten signature]

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

- Municipal.....:
- Particular.....:
- Duración de la obligación.....: Indefinida.....:
 - Temporal.....:
- Procedimiento.....: Integración en Entidad de Conservación.....:
 - Constitución de Entidad de Conservación.....:

AUTORIZACIONES EXIGIDAS COMO AFECCIONES PREVIAS AL DESARROLLO

- Jefatura de Carreteras.....:
 - alineaciones.....:
 - accesos.....:
 - ocupaciones.....:
 - crucos.....:
- Servicio de Minas.....:
 - perforación de pozos.....:
 - leños oficiales.....:
- Sanidad.....:
 - potabilidad de aguas.....:
- Comisaría de Aguas.....:
 - vertidos residuales.....:
 - deslinde y protecc. de cauces.....:
- Compañía Eléctrica.....:
 - capacidad de suministro.....:
- Vías pecuarias.....:
 - alineaciones.....:
 - ocupaciones.....:
- Compañía Telefónica.....:
 - conexión.....:
- Renfe.....:
 - alineaciones.....:
 - ocupaciones.....:
- Servidumbres de paso.....:
- Otros organismos.....:

Agro. De... [Handwritten]

FAVORABLE

19 MAYO 1997

EL TECNICO [Handwritten]

OBSERVACIONES Y CONDICIONES SINGULARES

Se situará el equipamiento en el extremo noreste y las zonas verdes en el lindero oeste para respetar la protección del arbolado que se establece en las Normas.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO TERRITORIAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE ENVIARÁ AL SEÑALADO EN SU INTERVENCIÓN

ELABORADO

[Handwritten signature]

UNIDAD DE EJECUCION: UA-14 PAZ DE ESPAÑA 1

Página 27

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano: Urbanizable: No Urbanizable:

SUPERFICIE DE ACTUACION: 6.200 m2

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....: RU-4
SISTEMA DE ACTUACION.....
Compensación.....
Cooperación.....
Expropiación.....
Directa.....

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas....: 16 viv.
Densidad máxima.....:
Tipología de edificación...: AS,AP,AD
Edificabilidad máxima.....: 0,60 m2/m2
Condiciones estéticas.....
Uso principal.....: Viv. unifamiliar
Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Parcela mínima.....: 250 m2
Ocupación máxima.....: 60 %
Retranqueos a calle....: 3 metros
Retranqueos a linderos: 3 metros
Fondo máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO

Cesión Ayto.

Sistemas Generales.....:
Dotaciones interiores
Anexo Reg.Plantº.....:
Verde Público.....: 20 %
Equipamiento.....:
Deportivo.....:
Social-Comercial.....:
Red Viaria.....:

Amor
DO
FAVORABLE
19 ENE 1987
EL TECNICO INFORMANTE

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES

plazos para su realización

Proyecto de Compensación..:
Proyecto de Reparcelación..:
Acta de Cesión.....:
Escritura pública.....:
Reparcelación Voluntaria..:

1 año

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO

plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:
Alineación individualizada:
Estudio de Detalle.....:
Plan de Reforma Interior...:
Plan Parcial de Ordenación:
Proyecto de Parcelación...:
Proyecto de Urbanización...:
Proyecto de Obras de Urba...:
Proy.de Edif.y Urbniz.comj:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y PLANEAMIENTO
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEAMIENTO URBANO

22 ENE 1987

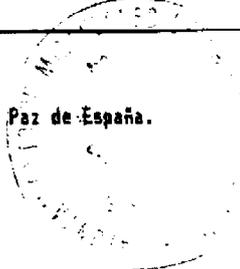
DOCTORA EN CIENCIAS DE LA INGENIERIA
ESPECIALIDAD DE INGENIERIA DE OBRAS PUBLICAS

El Técnico Informante

CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION

CONEXIONES EXTERIORES

Accesos de carreteras.....: Ampliación de la Calle Paz de España.
 Viario.....: Ampliación de la Calle Paz de España.
 Agua.....redes.....:
 depósitos...:
 Saneamiento.....redes.....:
 depuración...:
 Energía Eléctrica.....redes.....:
 C.T.....:
 Alumbrado Público.....redes.....:
 C.M.....:
 Otras obras.....:
 URBANIZACION INTERIOR.....: Ejecución Completa y prestación de garantía.

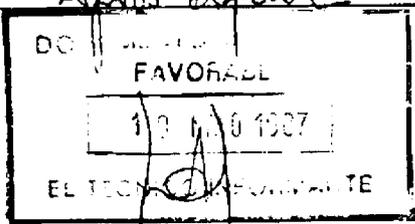


CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Municipal.....:
 Particular.....:
 Duración de la obligación.....Indefinida...:
 Temporal...:
 Procedimiento...Integración en Entidad de Conservación.....:
 Constitución de Entidad de Conservación.....:

AUTORIZACIONES EXIGIDAS COMO AFECCIONES PREVIAS AL DESARROLLO

Jefatura de Carreteras...alineaciones.....:
 accesos.....:
 ocupaciones.....:
 cruces.....:
 Servicio de Minas.....perforación de pozos.....:
 aforos oficiales.....:
 Sanidad.....potabilidad de aguas.....:
 Comisaría de Aguas...vertidos residuales.....:
 deslinde y protecc. de cauces...:
 Compañía Eléctrica.....capacidad de suministro...:
 Vías pecuarias.....alineaciones.....:
 ocupaciones.....:
 Compañía Telefónica.....conexión.....:
 Renfe.....alineaciones.....:
 ocupaciones.....:
 Servidumbres de paso:
 Otros organismos.....:



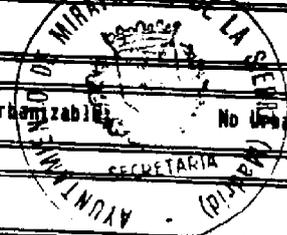
OBSERVACIONES Y CONDICIONES SINGULARES

El desarrollo de esta unidad exige un Convenio Urbanístico que garantice su ejecución.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

22 ENE 1997

DOCUMENTO...
 EL TECNICO RESPONSABLE



CLASIFICACION DEL SUELO

Urbano:

Urbanizable:

No Urbanizable:

SUPERFICIE DE ACTUACION:

1.400 m²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....

RU-4

Compensación.....

Cooperación.....

Expropiación.....

Directa.....

SISTEMA DE ACTUACION.....

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas.....: 3 viv
Densidad máxima.....:
Tipología de edificación...: AS,AP,AD
Edificabilidad máxima.....: 0,60 m²/m²
Condiciones estéticas.....:
Uso principal.....: Viv. unifamiliar

Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Parcela mínima.....: 250 m²
Ocupación máxima.....: 60 %
Retranqueos a calle...: 3 metros
Retranqueos a linderos: 3 metros
Fonde máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO

Sistemas Generales.....:
Dotaciones interiores
Anexo Reg.Plant⁹.....:
Verde Pública.....: 10 %
Equipamiento.....:
Deportivo.....:
Social-Comercial.....:
Red Viaria.....:

Amal del...
DO...
FAVORABLE
9 MAYO 1987
EL FONDO INFORMANTE

Cesión Ayto

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES

plazos para su realización

Proyecto de Compensación...:
Proyecto de Reparcelación...:
Acta de Cesión.....:
Escritura pública.....:
Reparcelación Voluntaria...:

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO

plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:
Alineación individualizada:
Estudio de Detalle.....:
Plan de Reforma Interior...:
Plan Parcial de Ordenación:
Proyecto de Parcelación...:
Proyecto de Urbanización...:
Proyecto de Obras de Urba.:
Proy.de Edif.y Urbniz.conj:

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN REGIONAL
22 ENE 1987
DOCUMENTO QUE SE HA RECIBIDO EN
PARTE DE REGISTRO DE INFORMATICA

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano: Urbanizable: No Urbanizable:

SUPERFICIE DE ACTUACION: 42.800 m²

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION: RU-4

SISTEMA DE ACTUACION:
 Compensación:
 Cooperación:
 Expropiación:
 Directa:

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas: 61 viv.	Altura máxima: 2 plantas ó 6 metros
Densidad máxima:	Parcela mínima: 250 m ²
Tipología de edificación: AS, AP	Ocupación máxima: 40 %
Edificabilidad máxima: 0,40 m ² /m ²	Retranqueos a calle: 3 metros
Condiciones estéticas:	Retranqueos a linderos: 3 metros
Uso principal: Viv. unifamiliar	Fondo máximo:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO

Sistemas Generales:
 Dotaciones interiores
 Anexo Reg.Plant:
 Verde Público: 13,6 %
 Equipamiento: 6,8 % - 2.900 m²
 Deportivo:
 Social-Comercial:
 Red Viaria:

Antonio Delgado
 Cesión Ayto
 FAVORABLE
 19 MAR 1997
 EL TÉCNICO INFORMANTE

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES

plazos para su realización

Proyecto de Compensación:
 Proyecto de Reparcelación:
 Acta de Cesión: 1 año
 Escritura pública:
 Reparcelación Voluntaria:

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO

plazos de presentación a trámite

Actuación directa:
 Alineación individualizada:
 Estudio de Detalle: 1 año
 Plan de Reforma Interior:
 Plan Parcial de Ordenación:
 Proyecto de Parcelación:
 Proyecto de Urbanización:
 Proyecto de Obras de Urba.:
 Proy.de Edif.y Urbiz.conj:

COMUNIDAD DE MADRID
 CONCEJALÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y PLANEAMIENTO
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEAMIENTO MUNICIPAL

22 ENÉ 1997

DOCUMENTO FORMALIZANTE
 PARA EL EJERCICIO DE LA CESIÓN

EL TÉCNICO
 INFORMANTE

CONDICIONES ESPECIFICAS DE URBANIZACION

CONEXIONES EXTERIORES

- Accesos de carreteras.....:
- Viarío.....: Calle Oeste y Calle de acceso a las Escuelas
- Agua.....:
 - redes.....:
 - depósitos...:
- Saneamiento.....:
 - redes.....:
 - depuración.:
- Energía Eléctrica.....:
 - redes.....:
 - C.T.....:
- Alumbrado Público.....:
 - redes.....:
 - C.M.....:
- Otras obras.....:
- URBANIZACION INTERIOR.....: Ejecución Completa y prestación de garantía.



CONSERVACION DE LA URBANIZACION

- Municipal.....:
- Particular.....:
- Duración de la obligación.....:
 - Indefinida...:
 - Temporal.....:
 - Procedimiento...:
 - Integración en Entidad de Conservación.....:
 - Constitución de Entidad de Conservación.....:

AUTORIZACIONES EXIGIDAS COMO AFECCIONES PREVIAS AL DESARROLLO

- Jefatura de Carreteras...:
 - alineaciones.....:
 - accesos.....:
 - ocupaciones.....:
 - truces.....:
- Servicio de Minas.....:
 - perforación de pozos.....:
 - tramos oficiales.....:
- Sanidad.....:
 - potabilidad de aguas.....:
- Comisaría de Aguas...:
 - vertidos residuales.....:
 - deslinde y protecc. de cauces.:
- Compañía Eléctrica.....:
 - capacidad de suministro...:
- Vías pecuarias.....:
 - alineaciones.....:
 - ocupaciones.....:
- Compañía Telefónica...:
 - conexión.....:
- Renfe.....:
 - alineaciones.....:
 - ocupaciones.....:
- Servidumbres de paso:
- Otros organismos.....:

Amador del Real

CONVENIO FIRMADO FAVORABLE

9 MAYO 1987

D. [Signature] INFORMANTE

OBSERVACIONES Y CONDICIONES SINGULARES

El desarrollo de esta unidad exige un Convenio Urbanístico que garantice su ejecución.

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
 URBANISMO Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PLANEACIÓN URBANÍSTICA

22 ENE 1997

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA ENVOLVENTE
 PARA LA AUTORIZACIÓN DERIVADA

EL TÉCNICO
 RESPONSABLE

[Signature]

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano: Urbanizable: No Urbanizable

SUPERFICIE DE ACTUACION: 20.600 m2

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....: RU-4
Compensación.....:
Cooperación.....:
SISTEMA DE ACTUACION.....: Expropiación.....:
Directa.....:

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

NE máximo de viviendas.....: 29 viv.
Densidad máxima.....:
Tipología de edificación...: AS,AP
Edificabilidad máxima.....: 0,40 m2/m2
Condiciones estéticas.....:
Uso principal.....: Viv. unifamiliar
Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Parcela mínima.....: 250 m2
Ocupación máxima.....: 40 %
Retranqueos a calle...: 3 metros
Retranqueos a linderos: 3 metros
Fondo máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO

Sistemas Generales.....:
Dotaciones interiores
Anexo Reg.Plant.....:
Verde Público.....: 20 %
Equipamiento.....:
Deportivo.....:
Social-Comercial.....:
Red Viaria.....:

Approval stamp: 'Aprobado Definitivo' signature, 'FAVORABLE' stamp, date '19 JUNIO 1987', and 'AFORZANTE' stamp.

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES

plazos para su realización

Proyecto de Compensación..:
Proyecto de Reparcelación.:
Acta de Cesión.....:
Escritura pública.....:
Reparcelación Voluntaria..:

1 año

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO

plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:
Alineación individualizada:
Estudio de Detalle.....:
Plan de Reforma Interior...:
Plan Parcial de Ordenación:
Proyecto de Parcelación...:
Proyecto de Urbanización...:
Proyecto de Obras de Urban:
Proy.de Edif.y Urbaniz.com:

1 año

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACION URBANA

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE PLANIFICACION URBANA
para la APLICACION DEFINITIVA

Urbanizado

CONEXIONES EXTERIORES

Accesos de carreteras.....:

Viario.....:

Agua.....: redes.....:
 depósitos.....:

Saneamiento.....: redes.....:
 depuración.....:

Energía Eléctrica.....: redes.....:
 C.T.....:

Alumbrado Público.....: redes.....:
 C.H.....:

Otras obras.....:

URBANIZACION INTERIOR.....: Ejecución Completa y prestación de garantía.

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Municipal.....:

Particular.....:

 Duración de la obligación.....: Indefinida.....:
 Temporal.....:

 Procedimiento.....: Integración en Entidad de Conservación.....: Pastrana I
 Constitución de Entidad de Conservación.....:

AUTORIZACIONES EXIGIDAS COMO AFECCIONES PREVIAS AL DESARROLLO

Jefatura de Carreteras... alineaciones.....:
 accesos.....:
 ocupaciones.....:
 cruces.....:

Servicio de Minas..... perforación de pozos.....:
 labores oficiales.....:

Sanidad..... potabilidad de aguas.....:
Comisaría de Aguas vertidos residuales.....:
 deslinde y protecc. de cauces.....:

Compañía Eléctrica..... capacidad de suministro.....:

Vías pecuarias..... alineaciones.....:
 ocupaciones.....:

Compañía Telefónica..... conexión.....:

Renfe..... alineaciones.....:
 ocupaciones.....:

Servidumbres de paso:
Otros organismos.....:

F.VORACEL

19 MAYO 1987

TE

OBSERVACIONES Y CONDICIONES SINGULARES

El desarrollo de esta unidad exige un Convenio Urbanístico que garantice su ejecución.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

22 ENE 1987

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA COMO
para la ejecución del desarrollo

[Signature]

[Stamp]

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano: Urbanizable: No Urbanizable:

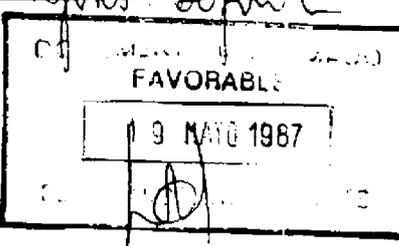
SUPERFICIE DE ACTUACION: 3.000 m2

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....: RU-4
Compensación.....:
Cooperación.....:
SISTEMA DE ACTUACION.....: Expropiación.....:
Directa.....:

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas.....: 5 viv.	Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Densidad máxima.....:	Parcela mínima.....: 250 m2
Tipología de edificación...: AS,AP	Ocupación máxima.....: 40 %
Edificabilidad máxima.....: 0,40 m2/m2	Retranqueos a calle...: 3 metros
Condiciones estéticas.....:	Retranqueos a linderos: 3 metros
Uso principal.....: Viv. unifamiliar	Fondo máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO Cesión Ayto.

Sistemas Generales.....:	
Dotaciones interiores	
Anexo Reg.Plantº.....:	
Verde Público.....: 20 %	
Equipamiento.....:	
Deportivo.....:	
Social-Comercial.....:	
Red Viaria.....: <input checked="" type="checkbox"/>	

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES plazos para su realización

Proyecto de Compensación...: <input checked="" type="checkbox"/>	1 año
Proyecto de Reparcelación...:	
Acta de Cesión.....:	
Escritura pública.....: <input checked="" type="checkbox"/>	
Reparcelación Voluntaria...: <input checked="" type="checkbox"/>	

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:	
Alineación individualizadas	
Estudio de Detalle.....:	
Plan de Reforma Interior...:	
Plan Parcial de Ordenación:	
Proyecto de Parcelación...: <input checked="" type="checkbox"/>	1 año
Proyecto de Urbanización...: <input checked="" type="checkbox"/>	
Proyecto de Obras de Urba.: <input checked="" type="checkbox"/>	
Proy.de Edif.y Urbnsz.conj:	

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION URBANA

22 ENE 1987

DOCUMENTO QUE SE PRESENTA AL SEÑOR
para la inscripción definitiva

El Técnico

UNIDAD DE EJECUCION: UA-26 ILEGAL SANTO TOME Página: 1

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano: Urbanizable: No Urbanizable:

SUPERFICIE DE ACTUACION: 29.150 m2

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....: RU-3
SISTEMA DE ACTUACION.....: Compensación.....
 Cooperación.....
 Expropiación.....
 Directa.....

CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas.....: 22 viv.	Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Densidad máxima.....:	Parcela mínima.....: 500 m2
Tipología de edificación...: AS	Ocupación máxima.....: 15 %
Edificabilidad máxima.....:	Retranqueos a calle...: 3 metros
Condiciones estéticas.....:	Retranqueos a linderos: 3 metros
Uso principal.....: Viv. unifamiliar	Fondo máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO Cesión Ayto

Sistemas Generales.....:	
Dotaciones interiores	
Anexo Reg.Plantº.....:	
Verde Público.....: 750 m2	
Equipamiento.....:	
Deportivo.....:	
Social-Comercial.....:	
Fed Viaria.....: <input checked="" type="checkbox"/>	

Amos Defuria

DCI V...
FAVORABLE
12 MAR 1987
EL TECNICO

DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES plazos para su realización

Proyecto de Compensación...:	
Proyecto de Reparcelación...:	
Acta de Cesión.....: <input checked="" type="checkbox"/>	
Escritura pública.....:	
Reparcelación Voluntaria...:	

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:	
Alineación individualizada:	
Estudio de Detalle.....:	
Plan de Reforma Interior...:	
Plan Parcial de Ordenación:	
Proyecto de Parcelación...:	
Proyecto de Urbanización...:	
Proyecto de Obras de Urba.:	
Proy.de Edif.y Urbiz.comj:	

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y PARCELARIEDE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

22 ENE 1997

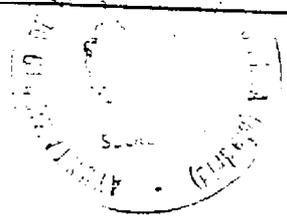
DOCUMENTO QUE SE HA PRESENTADO
PARA LA APROBACION DE LA LEY NUEVA

EL TECNICO
URBANISTA

Urbanización

CONEXIONES EXTERIORES

- Accesos de carreteras.....:
- Viario.....:
- Agua.....: redes.....:
 depósitos.....:
- Saneamiento.....: redes.....:
 depuración.....:
- Energía Eléctrica.....: redes.....:
 C.T.....:
- Alumbrado Público.....: redes.....:
 C.M.....:
- Otras obras.....:



[Handwritten signature]

URBANIZACION INTERIOR.....: Completar la urbanización interior

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

- Municipal.....:
- Particular.....:
 - Duración de la obligación.....: Indefinida.....:
 Temporal.....:
 - Procedimiento... Integración en Entidad de Conservación.....:
 Constitución de Entidad de Conservación.....:

AUTORIZACIONES EXIGIDAS COMO AFECIONES PREVIAS AL DESARROLLO

- Jefatura de Carreteras... alineaciones.....:
 accesos.....:
 ocupaciones.....:
 cruces.....:
- Servicio de Minas..... perforación de pozos.....:
 labores oficiales.....:
- Sanidad..... potabilidad de aguas.....:
- Comisaría de Aguas... vertidos residuales.....:
 deslinde y protecc. de cauces.....:
- Compañía Eléctrica..... capacidad de suministro.....:
- Vías pecuarias..... alineaciones.....:
 ocupaciones.....:
- Compañía Telefónica..... conexión.....:
- Renfe..... alineaciones.....:
 ocupaciones.....:
- Servidumbres de paso:
- Otros organismos.....:

[Handwritten signature]

FAVORABLE

19 MAYO 1987

EL TECNICO INFORMANTE

OBSERVACIONES Y CONDICIONES SINGULARES

A efectos de segregación la parcela mínima será de 1.000 m²

COMUNIDAD DE MADRID
 CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
 TRANSPORTES Y TURISMO Y
 DIRECCIÓN GENERAL DE TURISMO Y
 PATRIMONIO CULTURAL

22 ENE 1987

DOCUMENTO QUE SE EMITE EXCLUSIVAMENTE
 PARA LOS EFECTOS DE LA LEY 1/1987

REVISOR

[Handwritten signature]

CLASIFICACION DEL SUELO Urbano: Urbanizable: No Urbanizable

SUPERFICIE DE ACTUACION: 33.640 m2

ORDENANZA GENERAL DE APLICACION.....: RU-4

SISTEMA DE ACTUACION.....:
 Compensación.....:
 Cooperación.....:
 Expropiación.....:
 Directa.....: municipal

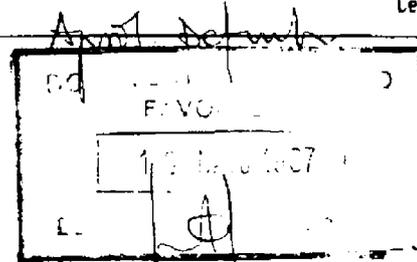
CONDICIONES ESPECIALES DE ORDENACION

Nº máximo de viviendas.....: 70 viv.	Altura máxima.....: 2 plantas ó 6 metros
Densidad máxima.....:	Parcela mínima.....: 250 m2
Tipología de edificación...: AP, AD	Ocupación máxima.....: 60%
Edificabilidad máxima.....: 0,60 m2/m2	Retranques a calle...: 3 metros
Condiciones estéticas.....:	Retranques a linderos: 3 metros
Uso principal.....: Viv. unifamiliar	Fondo máximo.....:

RESERVAS Y DOTACIONES DE SUELO

Desión Ayto.

Sistemas Generales.....:
 Dotaciones interiores
 Anexo Reg.Plant9.....:
 Verde Público.....: 40,6 % - 13.640 m2
 Equipamiento.....: 3,5 % - 1.204
 Deportivo.....:
 Social-Coercial.....:
 Red Viaria.....:



DOCUMENTOS DE GESTION Y FORMALIZACION DE CESIONES

plazos para su realización

Proyecto de Compensación...:
 Proyecto de Reparcelación...:
 Acta de Desión.....:
 Escritura pública.....:
 Reparcelación Voluntaria...:

EXIGENCIAS DE PLANEAMIENTO

plazos de presentación a trámite

Actuación directa.....:
 Alineación individualizada:
 Estudio de Detalle.....:
 Plan de Reforma interior...:
 Plan Parcial de Ordenación:
 Proyecto de Parcelación...:
 Proyecto de Urbanización...:
 Proyecto de Obras de Urba.:

COMUNIDAD DE VECINOS y Urbániz.conj:

COMUNIDAD DE OBRAS PÚBLICAS
 DIRECCIÓN DE TRANSPORTES
 DIRECCIÓN GENERAL DE ORGANISMO Y
 ADMINISTRACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DOCUMENTO DE PLANEAMIENTO
 PARA EL DESARROLLO URBANO DEFINITIVO

BT/502

CONEXIONES EXTERIORES
 Accesos de carreteras.....:
 Viario.....: Conexión con El Peralillo y Campo
 Agua.....: redes.....:
 deposítos...:
 Saneamiento.....: redes.....:
 depuración...:
 Energía Eléctrica.....: redes.....:
 C.T.....:
 Alumbrado Público.....: redes.....:
 C.M.....:
 Otras obras.....:
URBANIZACION INTERIOR.....:



[Handwritten mark]

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

Municipal.....:
 Particular.....:
 Duración de la obligación.....: Indefinida...:
 Temporal.....:
 Procedimiento... Integración en Entidad de Conservación.....:
 Constitución de Entidad de Conservación.....:

AUTORIZACIONES EXIGIDAS COMO AFECCIONES PREVIAS AL DESARROLLO

Jefatura de Carreteras... alineaciones.....:
 accesos.....:
 ocupaciones.....:
 cruces.....:
 Servicio de Minas..... perforación de pozos.....:
 Laforos oficiales.....:
 Sanidad..... potabilidad de aguas.....:
 Comisaria de Aguas... vertidos residuales.....:
 deslinde y protecc. de cauces...:
 Compañía Eléctrica..... capacidad de suministro...:
 Vias pecuarias..... alineaciones.....:
 ocupaciones.....:
 Compañía Telefónica..... conexión.....:
 Renfe..... alineaciones.....:
 ocupaciones.....:
 Servidumbres de paso:
 Otros organismos.....:

[Handwritten signature]

COMUNITAT DE MADRID
FAVORABLE
 19 MAYO 1987
 E. [Signature] MANANTE

OBSERVACIONES Y CONDICIONES SINGULARES

Esta actuación exige la previa desafección del monte público por la Consejería de Agricultura

DOCUMENTACION A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA **20 MAR. 1997**

21 MAD 1007

COMUNIDAD DE MADRID
 CONCEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
 SERVICIOS Y TRANSPORTE
 DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
 PARTICIPACIÓN REGIONAL

22 ENE 1997

DIRECTOR GENERAL DE PARTICIPACIÓN REGIONAL
 INGENIERO TÉCNICO DE OBRAS PÚBLICAS

[Handwritten mark]

MADRID
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

EL JEFE DEL SERVICIO DE
 ACTUACION ADMINISTRATIVA
 Y DESARROLLO NORMATIVO
 (RD Resolución de 18-4
 1988, B.O.C.M. 334989)

[Handwritten signature]

